

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

DES
OBLIGATIONS DU BAILLEUR
ET DU PRENEUR

DANS LE BAIL A FERME FRANÇAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le jeudi 10 novembre 1910, à 1 h. 1/2

PAR

M. PARMENTIER

Président : M. PIÉDELIÈVRE.
Suffragants, { MM. MASSIGLI, { professeurs.
WAHL, }

PARIS

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1910

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

DES
OBLIGATIONS DU BAILLEUR
ET DU PRENEUR

DANS LE BAIL A FERME FRANÇAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera soutenu le jeudi 10 novembre 1910, à 1 h. 1/2

PAR

M. PARMENTIER

Président : M. PIÉDELIÈVRE.

Suffragants, { MM. MASSIGLI, } *professeurs.*
WAHL, }

PARIS

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1910





Digitized by the Internet Archive
in 2026

DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR & DU PRENEUR

DANS LE BAIL A FERME FRANÇAIS

INTRODUCTION

Origine et importance du bail à ferme.

Sans vouloir exposer toutes les formes de l'exploitation du sol, de l'antiquité à nos jours, il nous semble nécessaire, au début de cette étude, d'indiquer que le louage de la terre remonte aux temps les plus reculés. Dans la Rome primitive, la profession la plus répandue était l'agriculture. Chaque citoyen cultivait son champ, les deux « *jugera* » que lui avaient attribués les premiers partages faits sous les rois. On prit l'habitude de louer les terres ; les locataires, paysans peu fortunés en général, se placèrent rapidement dans une situation inférieure, et les baux à long terme dont l'usage se répandit, augmentèrent encore leur dépendance vis-à-vis des propriétaires du sol (1). Mais plus tard ce peuple de laboureurs, devenu peuple de conquérants, étendit son

(1) Mommsen, *Histoire romaine*, t. IV, p. 413, n° 2.

territoire, soumit ses voisins. Les citoyens ne suffirent plus à cultiver la terre, la culture fut laissée à des esclaves. Au iv^e siècle, les documents législatifs nous montrent les populations rurales de l'Empire, dans une condition singulière, anormale : son caractère est une contrainte absolue, l'homme ou colon, ancien citoyen déchu, ou esclave dont la situation s'est améliorée, sorte de fermier perpétuel asservi à la terre par un lien, que ni lui, ni le maître ne peuvent briser, est rivé au sol avec l'obligation de payer l'impôt à l'Etat (*capitation*) et la redevance au maître (1).

En France, après la conquête de la Gaule par les Francs, puis l'établissement de la féodalité, nous n'avons plus de colons, mais des serfs cultivant les terres du seigneur. Les concessions de terres faites par les seigneurs sous les noms de *baux à rente*, *baux à vie*, *baux emphytéotiques*, *baux à convenant* ou à *domaine congéable* relevèrent l'état de la population agricole et lui firent obtenir les premiers bienfaits de l'émancipation (2), mais c'est seulement vers les xii^e et xiii^e siècles que nous voyons réapparaître les véritables baux à ferme temporaires, qui ne pouvaient exister qu'avec la liberté de la classe agricole, étouffée les siècles précé-

(1) P.-F. Girard, *Manuel élémentaire de droit romain*, p. 129-131.

(2) C'est l'avènement des serfs à la propriété, car dans toutes ces tenures féodales les preneurs soumis encore, il est vrai, à quelques restrictions, ont le domaine utile, c'est-à-dire la véritable propriété, celle qui donne droit à tous les émoluments pécuniaires de la chose.

dents, par le régime féodal ; à l'époque des coutumes ils forment un mode d'exploitation très répandu (1).

Mais c'est surtout depuis la Révolution de 1789 que le bail à ferme devient d'application journalière et passe dans nos mœurs : le régime féodal disparaît et le décret de la Convention du 18 juillet 1793 abolit « toutes redevances seigneuriales, droits féodaux, censuels... » ; le bail à ferme devient pour le propriétaire qui ne veut pas cultiver lui-même la seule institution juridique lui permettant de tirer des revenus de sa terre.

Après avoir envisagé rapidement l'évolution du bail à ferme, montrons en quelques mots la place que ce contrat occupe dans l'ensemble des matières juridiques.

Avec le bail à loyer, il fait partie d'un sujet plus vaste, le louage des choses, mais les règles des baux à loyer et des baux à ferme étant parfois très dissemblables il y a grand intérêt à savoir dans quels cas les baux rentrent dans la première ou dans la seconde catégorie.

Nous trouvons dans le rapport de Mouricault au Tribunal la base de leur distinction : « Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels est appelé bail à ferme ; le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui produit des fruits civils ou loyers est appelé bail à loyer. » C'est aussi la façon de s'exprimer des auteurs modernes ; elle est con-

(1) Les premiers exemples de baux à ferme temporaires sont de 1089 et 1100.

traire à l'opinion commune qui range parmi les biens ruraux toute propriété non bâtie (1).

Mais nous aurons des baux pour partie à ferme et à loyer ; ainsi, le bail d'une ferme : bail à loyer pour la maison et bail à ferme pour les terres. Que décider, quelles règles appliquer ?

Le bail sera considéré comme bail à ferme ou à loyer suivant l'importance plus ou moins grande des immeubles ruraux ou des maisons (2) ; toutefois les règles des baux à loyer et à ferme seront appliquées distributivement quand on pourra le faire sans méconnaître les intentions des parties. Disons aussi que dans notre étude nous ne distinguerons pas, comme semble le faire le Code civil, deux espèces de baux à ferme :

Le bail à ferme ordinaire, dont le prix consiste en une somme d'argent ou en une quantité fixe de denrées, et le bail à colonat partiaire appelé aussi bail à métairie, dans lequel les fruits se partagent ordinairement par moitié entre le bailleur et le colon. De nombreuses con-

(1) Un chantier n'est pas un bien rural. — *Contrà* : Cour de Paris, 16 juin 1823, D. 25.2.220. La Cour de Paris jugeant que le bail d'un chantier constituait le bail d'un fonds rural, en déduisait cette conséquence que l'indemnité due au preneur en cas de résiliation était l'indemnité du tiers du prix du bail restant à courir conformément à l'article 1746. Guillouard et Troplong s'accordent pour critiquer l'arrêt.

2. Pau, 14 janv. 1889 : Guillouard, t. II, n° 453. — L'intention des parties devra surtout être prise en considération : des bâtiments même considérables ne peuvent faire méconnaître le caractère tout rural d'une exploitation quand les parties ont voulu sérieusement faire un bail à ferme, car celui-ci a des caractères bien faciles à saisir. Cf. Ferrières sur Paris. Art. 171, t. II, 1241-16. *

troverses, divisant auteurs et jurisprudence, se sont élevées sur la nature du bail à colonat partiaire. Est-ce un louage (1), une société, ou encore un contrat *sui generis*?

Cette question très importante au point de vue des règles à appliquer au contrat est maintenant tranchée par une loi du 18 juillet 1889 : loi sur le Code rural (titre IV, Bail à colonat partiaire) qui se résume en deux sortes de dispositions : les unes toutes spéciales au colonat partiaire, les autres empruntées au louage des choses. Aucune n'est empruntée au contrat de société et les solutions qu'elle donne sur les garanties du bailleur et les réparations locatives sont inconciliables avec ce contrat ; enfin, elle emploie fréquemment les mots bail (2), bailleur (3), preneur (4), chose louée (5).

Aussi, décidons-nous que le métayage est soumis en principe aux règles du bail. Cette solution, presque universellement admise (6) aujourd'hui, était d'ailleurs

(1) L'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1889 définissant le bail à colonat partiaire est ainsi conçu : « Le bail à colonat partiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur. »

(2) Art. 1, 3, 4, al. 1 et 2 ; 6 al. 1 et 2 ; 7, 8, 12, 13.

(3) Art. 3, 5, al. 1 ; 6, al. 1 ; 8, al. 1 et 2 ; 10.

(4) Art. 1, 4, al. 1 ; 8, al. 1.

(5) Art. 4.

(6) Conseil d'Etat, 14 février 1891, D. 92.384 ; Huc, t. X, n° 355. — Cependant la Cour de Limoges, 30 avril 1894, D. 95.2.293, a décidé que dans le Limousin et dans la Marche le colonage partiaire est une société civile.

prépondérante, même avant la loi de 1889 et s'appuyait sur de bons arguments. Les articles 1763 et 1764, consacrés au colonage partiaire, ne sont-ils pas placés au titre du louage, à l'endroit précis où le Code traite des baux à ferme, et lesdits articles n'emploient-ils pas les expressions « *bail* » et « *baux* » ? Tout ce que l'on peut dire, c'est que le métayer est lié vis-à-vis du bailleur d'une façon plus étroite que le fermier ordinaire. Alors que ce dernier peut, sans d'ailleurs se décharger de ses obligations, sous-louer et même céder son bail à un autre (art. 1717), au contraire, « celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en est pas expressément accordée par le bail (art. 1763). C'est qu'ici l'aptitude personnelle du fermier a été en général prise en considération lors de la conclusion du contrat.

Le métayage ou colonat partiaire est d'ailleurs moins répandu en France que le bail à ferme ordinaire. La superficie des territoires ainsi exploités s'élève à 3.767.000 hectares seulement, tandis que les statistiques agricoles de 1892 (1) enregistrent 12.628.000 hectares de terrains exploités par des fermiers. D'ailleurs métairies ou fermages sont loin de former la majorité des terrains cultivés, puisque les exploitations dirigées

(1) Statistique agricole décennale de la France publiée par le ministère de l'agriculture, p. 234, 235, 236.

sans intermédiaires par les propriétaires eux-mêmes comprennent 18.324.000 d'hectares (1).

Esprit et plan de cette étude.

Après ce rapide exposé de l'historique et de l'importance du bail à ferme, il nous reste à préciser l'esprit dans lequel nous traiterons notre sujet et à indiquer ses grandes divisions. C'est sous un angle purement juridique, et non pas au point de vue de leur importance économique et sociale, que nous envisagerons les obligations du bailleur et du preneur ; nous ne voulons pas en effet rechercher si la législation qui règle leurs rapports est satisfaisante, s'il y a une question du fermage pouvant avoir une influence sur la crise agricole de ces dernières années (2).

D'autre part, parmi toutes les obligations qui incombent au bailleur ou au preneur, nous énumérerons brièvement celles qui se rencontrent dans toutes espèces de baux, baux à loyer comme baux à ferme : pour traiter

(1) La statistique décennale de 1892, où nous trouvons les premiers résultats précis sur l'importance du bail à ferme, estime à 4.190.795 le nombre de biens cultivés par le propriétaire lui-même seul ou avec l'aide de sa famille, contre 349.338 cultivés par des métayers et 1.078.186 par des fermiers.

En 1902, aucune statistique n'a été dressée par le ministère de l'agriculture, un décret ayant dans l'intervalle supprimé cette statistique décennale.

(2) Sur ces points, nous renvoyons à l'intéressante étude de M. E. Godchot, thèse 1902 : *Contribution à l'étude des améliorations désirables à la condition juridique et économique du fermier*.

avec minutie celles spéciales à ces derniers et auxquelles le Code a consacré de nombreux textes :

ART. 1763. — Effet de l'erreur sur la contenance.

ART. 1766. — Obligation de garnir imposée au preneur.

ART. 1767. — Obligation d'engranger.

ART. 1768. — Obligation d'avertir des usurpations.

ART. 1769, 1770, 1771. — Droits du preneur en cas de perte des récoltes.

ART. 1772, 1773. — Stipulations mettant les cas fortuits à la charge du fermier.

ART. 1777, 1778. — Rapports entre le fermier entrant et le fermier sortant.

Enfin nous diviserons notre thèse en trois parties : dans la première, nous traiterons des obligations du bailleur, étudiant spécialement l'obligation générale du bailleur de rembourser les dépenses faites par le preneur sur la chose.

Dans la seconde nous verrons les obligations du preneur.

Dans la troisième, les obligations des parties vis-à-vis des tiers.

PREMIÈRE PARTIE

DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

D'après l'article 1719 qui résume les obligations du bailleur, celui-ci est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée.

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En réalité, ce qui fait l'objet du contrat, c'est la jouissance du fonds et il s'en suit que le bailleur n'est à vrai dire tenu que de faire jouir le preneur, seulement cette obligation fondamentale s'analyse en plusieurs autres qu'il nous faut déterminer et étudier séparément.

Nous suivrons ici la division classique en quatre sections :

Section I. — Obligation de délivrance.

Section II. — Obligation d'entretenir la chose. Réparations.

Section III. — Obligation de faire jouir paisiblement le preneur,

Section IV. — Obligation de rembourser les dépenses faites par le preneur sur la chose.

En même temps au cours de cette étude, nous montrerons comment ces obligations peuvent être modifiées par la convention : clauses supprimant l'action en justice, clauses autorisant la résiliation en cas de contestations mal fondées et dirons un mot de la prescription, des actions du preneur contre le bailleur.

SECTION I

OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

CHAPITRE PREMIER

ÉTAT DANS LEQUEL LA CHOSE DOIT ÊTRE DÉLIVRÉE

Le bailleur doit délivrer le bien rural qui fait l'objet du contrat. Et cette première obligation n'est pas seulement de la nature du bail à ferme comme semble le dire l'article 1719, elle est de son essence ; il est en effet impossible de concevoir la jouissance du fonds rural par le fermier si ce fonds ne lui est pas délivré ; au contraire, la plupart des autres obligations du bailleur ne sont, nous le verrons que de la nature du contrat de bail et peuvent par suite être modifiées ou même supprimées par la convention.

Le bailleur est non seulement tenu de délivrer la chose, mais il doit la délivrer en « bon état de réparations de toute espèce », dit l'article 1720, alinéa 1^{er}. Cette disposition signifie que le locateur, doit exécuter toutes les réparations dont le besoin se fait sentir, au moment

de l'entrée du preneur, même les réparations dites locatives (art. 1754), ou, à plus forte raison, celles des dégradations, qui sans rentrer dans cette dernière catégorie ne sont pas de nature à entraîner la ruine de la maison (1).

Si le bailleur est en retard d'exécuter de pareilles réparations ou les travaux qu'il s'était engagé à faire, le preneur est, indépendamment de toute mise en demeure, autorisé à retenir une portion de loyer correspondant à la moins-value locative résultant de l'inexécution de ces travaux ou réparations. En effet, le paiement du loyer étant une obligation corrélatrice de celle de livrer en bon état, le seul fait que la chose louée n'est pas livrée ainsi peut entraîner une diminution proportionnelle du prix (2).

La mise en demeure ne serait nécessaire que pour demander des dommages-intérêts au cas où la réduction du loyer serait insuffisante pour indemniser le locataire du préjudice résultant du mauvais état de la chose louée.

(1) Application aux baux à ferme : Les cultures des immeubles ruraux devront être en bon état, les récoltes desdits immeubles ne pas être compromises par les abus de jouissance des fermiers antérieurs lesquels auraient détruit ou détérioré les racines.

(2) Argument de l'article 1184. — Cf. Douai, 24 mai 1847, S. 48.2.190; Pau, 17 mai 1865, S. 65.2.199; Cass., 15 décembre 1880, S. 81.1.170, D. 81.1.37; Aubry et Rau, IV, p. 474; Guillouard, *Louage*, t. I, n° 101. — *Contrà* : Douai, 1856, S. 57.2.209; Laurent, t. XXV, n° 109 Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, p. 168, n° 317, texte et n. 3. — Ces auteurs soutiennent que l'article 1184 conduirait non à une diminution proportionnelle du prix, mais à une résiliation du contrat.

Il est d'ailleurs permis au bailleur de se décharger par une clause spéciale de son obligation relative aux réparations et d'imposer au preneur l'obligation de prendre possession des lieux loués dans l'état où ils se trouvent et sans aucun recours ; cette clause peut même être tacite, mais, dérogeant au droit commun, elle devra toujours s'interpréter restrictivement (1) ; elle ne résulte pas, de ce que le preneur connaît l'état des lieux, car le preneur a dû penser que le bailleur accomplirait ses obligations légales (2), mais elle résulte de ce que le preneur déclare connaître l'état des lieux ou avoir visité les lieux, car cette déclaration ne peut être interprétée que comme une acceptation des lieux tels qu'ils sont (3).

De même la rédaction d'un état des lieux tient lieu de convention, car en le rédigeant les parties conviennent que la restitution sera conforme à cet état et sous-entendent par suite que la jouissance aura lieu dans les

(1) Jugé que la clause qui dispense le bailleur des réparations d'entretien ne lui enlève pas l'obligation de livrer la chose en bon état, Cass., 49 juillet 1845, P. 45.2.361.

(2) Cass. req., 4 décembre 1900, S. 02.1.37.

(3) Paris, 24 janvier 1887 et Cass., 27 janvier 1858, D. 58.1.158. — Toutefois si la délivrance doit avoir lieu à une époque postérieure à la signature du bail, la clause de style suivant laquelle le preneur a déclaré au moment de passer le bail « qu'il a vu et visité les lieux loués et qu'il les connaît bien, ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse exiger que les lieux lui soient délivrés en bon état de réparations de toutes sortes ». Guillouard, t. II, n° 290.

mêmes conditions (1). Mais la simple prise de possession ne peut être considérée de la part du preneur comme une renonciation au droit de demander des réparations, car il peut n'avoir pas voulu reculer son entrée en jouissance pour attendre des réparations qui pouvaient être faites ensuite, toutefois elle est dangereuse pour lui, car à défaut d'état des lieux il est censé, aux termes de l'article 1731, avoir reçu la ferme et les bâtiments en bon état de réparations locatives et il devra par conséquent les rendre tels à l'expiration du bail, à moins qu'il ne puisse prouver ce qui est toujours difficile que le propriétaire ne les avait pas faites avant son entrée en jouissance (2).

Obligation de délivrance. — Questions de contenance.

A l'obligation de délivrer qui incombe au propriétaire se joignent les questions de contenance et les décisions à intervenir lorsque une erreur en plus ou en moins a été commise par le bailleur dans la contenance

(1) Rennes, 17 février 1893, D. 94.2.214.

(2) Pour les grosses réparations qui doivent être également faites par le propriétaire avant l'entrée en jouissance du fermier, il se peut que le propriétaire ait négligé de les ordonner et que de son côté le fermier ne les ait pas réclamées. Des difficultés peuvent encore surgir de ce chef à la fin du bail, mais alors la présomption légale de l'article 1731 n'existe plus en faveur du propriétaire, et c'est lui qui devra faire la preuve que tous les travaux de gros entretien ont été réellement faits (Voyez Gouraincourt, *Traité des baux à ferme*).

indiquée par le contrat. Ces questions sont réglées par l'article 1765 qui renvoie pour la solution aux règles posées au titre de la vente (1). Il nous faut donc appliquer les articles 1617 à 1623, et voici les solutions qui en découlent : 1° Si le bail est fait à tant la mesure et sans indication de contenance, il ne peut être question ni d'augmentation ni de diminution de prix, puisque le prix est subordonné à la contenance et lui est proportionnel.

2° Si le bail est fait à tant la mesure, mais avec indication de contenance, le prix sera diminué ou augmenté suivant que la contenance sera plus ou moins grande que celle indiquée au bail. En outre, si la différence de contenance en plus est supérieure à $1/20$, le preneur peut à son choix payer un excédent de prix ou faire résilier le bail. C'est ce que décide en matière de vente l'article 1618. Si la différence est en moins, le bailleur est tenu de compléter, s'il le peut et si le fermier l'exige, la contenance indiquée au contrat. Le mesurage comprend l'immeuble entier, même ses parties improductives (2), notamment les murs, les chemins d'exploitation, les talus et les fossés (3).

(1) Art. 1765. « Si dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou à diminution de prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimés au titre de la vente. »

(2) Caen, 14 novembre 1842, S. 44.2.174.

(3) Même arrêt.

3° Si le bail est fait moyennant un prix déterminé et avec indication de contenance (mais sans indication qu'il est fait à tant la mesure), il n'y a lieu à diminution ou à augmentation de prix que si la différence de contenance est au moins de un vingtième. Et ici encore, si la différence du vingtième est en plus, le preneur peut demander la résiliation.

La durée de l'action en augmentation ou en diminution de prix pour erreur de contenance est fixée à un an, par l'article 1622 du Code civil en matière de vente, et ce texte est applicable au bail. Ce délai court du jour du bail, à moins que la contenance ne soit subordonnée à un arpentage, auquel cas la prescription ne commencerait à courir que du jour de cet arpentage par application de l'article 2257. Toutes ces règles sont fort compliquées, aussi dans la pratique écarte-t-on ces difficultés en louant sans garantie de contenance, même dans le cas où la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et la contenance indiquée dépasserait un vingtième.

CHAPITRE II

DÉLIVRANCE DES ACCESSOIRES.

Le propriétaire doit non seulement la délivrance de la chose, mais celle de ses accessoires, d'ailleurs cette obligation de délivrer les accessoires est seulement de la nature du contrat ; une convention spéciale pourrait établir que le preneur ne jouira pas de tels ou tels accessoires.

Que faut-il entendre par accessoires et quels sont les accessoires à livrer ? Cette question est résolue non pas seulement par les stipulations des parties, ou par l'usage des lieux, mais aussi par la nature de l'objet loué : les accessoires consistent notamment dans les immeubles par destination, au service de l'immeuble loué : clefs, portes, fenêtres, clôture des immeubles ruraux, etc.

Dans le bail à ferme où la location porte sur une ferme, les fumiers, pailles, fourrages, et autres choses que l'usage considère comme essentiels à l'exploitation de la ferme seront des accessoires (1). A ce sujet s'est élevée l'importante question de savoir si, parmi les accessoires de l'héritage affermé, se trouvait compris le droit de chasse, en d'autres termes si le droit de jouissance

(1) Pothier, *Louage*, n° 54.

qu'a le fermier sur le fonds comprend virtuellement, à défaut de stipulation expresse, le droit exclusif de chasse sur les terres affermées.

Plusieurs systèmes se sont produits (1), celui auquel la jurisprudence (2) et la majorité de la doctrine (3) se sont ralliés, conserve au propriétaire seul, le droit de chasse, et cette manière de voir s'est trouvée consacrée par le législateur dans la loi du 18 juillet 1889 sur le colonat partiaire (art. 5) (4). A vrai dire, les arguments donnés par cette jurisprudence et ces auteurs ne nous semblent pas convaincants, et nous pensons avec d'autres bons auteurs (5) que la solution contraire était à la fois plus juridique et plus avantageuse au point de vue économique. Aussi regrettons-nous fortement que le législateur de 1889, impressionné par la quasi-unanimité de la

(1) L'un d'eux, qui remonte à Duranton (t. IV, n° 288), a inspiré quelques arrêts à la Cour de cassation belge ; le droit de chasse appartiendrait concurremment au propriétaire et au fermier ; au premier comme attribut du droit de propriété, et au second parce que la faculté de chasser étant de droit naturel et n'étant limitée que par le respect des droits du propriétaire, le fermier ne porte aucune atteinte à la propriété. Ce système, trouvé illogique par ceux qui considèrent le droit de chasse comme une faculté inhérente à la propriété, aboutirait à des conséquences pratiques inextricables.

(2) Cass., 4 juillet 1845 : « Le droit de chasse, dit cet arrêt, forme un attribut de la propriété d'un caractère particulier qui, à raison de sa nature et de son objet, demeure dans le silence du bail au propriétaire. — Aix, 16 février 1900 ; Amiens, 3 mars 1888 ; Cass., 8 mars 1907, *Gaz. Pal.*, 29 mars 1907.

(3) Troplong, t. I, n° 161 ; Marcadé, art. 1719, n° 1 ; Aubry et Rau, t. III, p. 366 ; Guillouard, I, n°s 71 et 286 ; Planiol, t. II, 1704.

(4) « Les droits de chasse et de pêche restent au propriétaire. »

(5) Duvergier, t. I, n° 73 ; Laurent, t. XXV, p. 32 ; Huc, t. X.

doctrine, ait définitivement fermé la voie à un retour toujours possible quoique incertain de la jurisprudence (1).

Le droit de chasse en France est régi par des lois spéciales (lois du 4 août 1789, du 30 avril 1790 et du 3 mai 1844). La première abolissait en même temps que les autres privilèges seigneuriaux le droit de chasse réservé aux seigneurs (2) et, particulièrement odieux, à cause des mesures oppressives qu'ils en tiraient. Les deux autres lois déclarent à peu près dans les mêmes termes que « le propriétaire et les possesseurs peuvent détruire ou faire détruire sur leurs terres toutes espèces de gibiers. »

Or, c'est de ces lois que l'opinion dominante veut tirer son meilleur argument : Si les lois de 1790 et de 1844 ne mentionnent, comme étant investis de la faculté de chasser, que le propriétaire et le possesseur, elles excluent le fermier, simple détenteur précaire, et ne parlent de lui (3) que pour lui permettre exceptionnellement de détruire les animaux nuisibles aux récoltes. A cet argument nous répondons que la loi de 1790 ne s'occupe du droit de chasse que comme élément du droit de propriété, et que loin de vouloir régler le point de

(1) Ne pourrait-on cependant interpréter cet article V en le prenant *a contrario* et en limitant son application au colonat partiaire.

(2) Le droit de chasse était, dans l'ancien droit, attaché à la personne, et l'ordonnance de 1669 sur les eaux et forêts défend aux paysans et artisans de chasser.

(3) Loi de 1790, art. 15 ; loi de 1844, art. 99, al. 3.

savoir si le propriétaire le cède lorsqu'il loue sa terre, elle se borne à détruire l'ancien droit qui attachait le droit de chasse à la qualité du seigneur.

Le bail, dit-on encore dans cette opinion, confère exclusivement au preneur le droit de percevoir les fruits du sol ; or le droit de chasser ne porte pas sur les fruits, car on ne peut appeler fruit de la terre, le gibier qui n'est ni un fruit spontané, ni le produit de la culture. Mais nous savons combien sont incomplets les articles 583 et 584 du Code civil qui définissent les fruits et comment, en d'autres circonstances, il a fallu les élargir. C'est ainsi qu'on ajoute généralement : les revenus d'une action industrielle, les bénéfices d'un commerce. Par suite, nous ne voyons pas pourquoi le gibier ne devrait pas être considéré comme un fruit dépendant de la terre, puisque le propriétaire a le droit de s'en emparer *jure soli*.

Mais il est un argument décisif en faveur de ceux qui accordent au fermier seul le droit de chasse dans le silence de la convention : chasser sur ses terres, n'est-ce pas jouir de son bien ; or il est évident que l'obligation du bailleur est de se dépouiller en faveur du preneur de la jouissance pleine et entière du fonds. Ne s'ensuit-il pas forcément que le droit de chasser doit être compris dans les termes de cette jouissance.

On dit encore que la chasse est un droit voluptuaire, n'ayant rien d'utile (1), mais le fait que son exercice

(1) Ces considérations que beaucoup d'auteurs laissent délibéré-

procure un plaisir n'altère pas son caractère essentiel, et comment nier son utilité quand elle peut être louée un prix élevé et que ses produits donnent lieu à un commerce important. Pourquoi d'ailleurs le fermier n'aurait-il pas droit aux agréments du bail ?

Les résultats fâcheux du système que nous combattons sont d'ailleurs à remarquer. On ne saurait nier que si le fermier détient l'immeuble pour le compte du bailleur, il le détient aussi pour son compte personnel. Cette occupation est une conséquence du droit de

ment de côté semblent bien avoir inspiré le système de Proudhon (*Traité du domaine de la propriété* (t. I, n° 382). Suivant lui « il faut distinguer selon que les terres comprises dans le bail consistent en bois, buissons, terres vagues, ou sont au contraire mises en culture. Dans le premier cas, le fermier ne saurait invoquer le droit de chasse, attendu que ce droit n'aurait rien de commun ni avec les fruits du fonds baillé à ferme, ni avec la garantie du propriétaire. » A l'inverse, le droit de chasse appartiendrait au fermier dans le second cas, « parce qu'en le lui refusant, on le priverait de ses garanties pour la perception des fruits de la terre louée, lesquels fruits pouvant être dévastés ou endommagés soit par le gibier, soit même par des chasses intempestives organisées par le propriétaire ». Cette opinion où le droit de chasse découle pour le fermier du droit qu'il a de veiller à la conservation de ses récoltes, a le tort d'établir une distinction arbitraire entre les bois, buissons, terres vagues et terres cultivées. — Une seule proposition de loi a été déposée sur le bureau de la Chambre des députés pour corriger les effets du système actuel. Elle émane de MM. Lemire, Dussaussoy et Leclech (*J. off.*, 1898 ; *Doc. parl.*, Chambre, annexe, 192, p. 1356) et reconnaît dans le silence du bail le droit de chasse au propriétaire, au fermier et à ses fils habitant avec lui. L'idée qui inspire le projet est évidemment de permettre au fermier et à ses fils de jouir d'une saine distraction et de profiter quelque peu du gibier qui se nourrit de leurs récoltes ; mais une pareille disposition serait sans doute illusoire et la clause contraire deviendrait vite de style dans les baux.

jouissance : qui trouble l'un trouble l'autre. Aussi la facilité pour le propriétaire de parcourir sans nécessité l'immeuble loué avec des chiens rabatteurs et presque toujours en nombreuse compagnie est exorbitante en comparaison des obligations consenties par le bailleur.

Elle ne peut entraîner pour le fermier que la gêne, des contacts irritants, des préjudices plus ou moins graves, souvent même difficiles à constater. On dit que s'il est causé un dommage le bailleur réparera : son devoir est de n'en pas causer et d'ailleurs, n'est-ce pas ouvrir l'ère des procès et de l'arbitraire ? Ces divers inconvénients auxquels il est impossible de remédier n'auraient-ils pas dû suffire pour qu'on supposât dans le silence du contrat, qu'il n'a pas été dans l'intention du fermier de laisser entre les mains du propriétaire un droit aussi onéreux et que c'était à ce dernier de s'expliquer ?

Les auteurs et la jurisprudence qui partagent l'opinion contraire admettent toutefois que dans certains cas la renonciation du propriétaire à son droit n'a pas à être prouvée. Par exemple, s'il apparaît clairement des circonstances que le fonds rural a été affermé bien plutôt au point de vue de l'agrément qu'au point de vue des bénéfices à retirer de la terre, le droit de chasse appartient au preneur (1). La Cour de cassation a même

(1) Il en serait de même, à plus forte raison, si le bail portait sur un fonds : *cujus fructus in ipsa venatione consistit*. V. Paris, 17 août 1846, et jugement conforme du tribunal de Versailles (*J. P.* 46, t. 22, p. 556).

été plus loin, et tout en décidant que le seul droit du preneur dans le cas où le droit de chasse a été soit réservé par le bailleur, soit concédé par lui à un tiers, consiste à demander au bailleur la réparation du dommage que la chasse cause aux récoltes ou à l'immeuble, elle a admis par arrêt du 9 mai 1886 que le propriétaire qui a affermé sa terre même avec réserve du droit de chasse, ne peut pénétrer, pour exercer le droit de chasse, « dans les immeubles loués, quand les terres sont préparées, ensemencées ou chargées de récoltes, s'il n'a stipulé le droit de passage dans le bail » (1). Une telle jurisprudence supprime toutes les causes de préjudice. Mais ne limite-t-elle pas singulièrement le droit de chasse du propriétaire ? Il dépendra toujours du fermier, pour peu qu'il le veuille de le rendre impraticable.

Il en est encore de même « lorsque le droit de chasse exercé par le propriétaire, en l'état des choses serait tellement onéreux pour le preneur qu'on ne puisse facilement admettre qu'il ait eu l'intention de s'obliger à le subir ». Ce sont les termes d'un arrêt de Rouen 22 mai 1861 ; dans le même sens, la Cour de cassation (5 avril 1866) nous dit que le droit de chasse au profit du preneur pourrait résulter « des stipulations du bail ou de circonstances équivalentes ». — Cf. Amiens, 17 mai 1906, *Gaz. Trib.*, 3 juin 1906.

(1) Trib. Pontoise, 25 novembre 1891, *Gaz. Pal.*, 91.2.641. — On va même dans ce cas jusqu'à appliquer au bailleur les pénalités spécialement prononcées contre ceux qui pénètrent sur ses terres (C. pén., art. 471, n° 13, 475, n° 9) ; Cass., 2 avril 1881, S. 83.1.331 ; Cass., 22 février 1895, D. 99.1.90. Certains arrêts protègent cependant le droit du propriétaire en condamnant le fermier à des dommages et intérêts au cas où, dans un but purement malicieux il a gêné l'exercice du droit de chasse du bailleur. — Paris, 5 mai 1909, *Gaz. Trib.*, 2 juillet 1909 ; Trib. civ. Rambouillet, 21 octobre 1908, *Gaz. Trib.*, 1^{er} décembre 1908.

Les hésitations, les réserves et les demi-retours d'une jurisprudence si solidement établie en faveur du droit exclusif du propriétaire nous sont une nouvelle preuve des fâcheux résultats auxquels aboutit son système (1).

La même question se présente pour le droit de pêche : si la propriété affermée comprend des étangs, des rivières dont la pêche est un revenu, c'est le fermier et non le propriétaire qui, en l'absence de clause spéciale, aura le droit de prendre le poisson aux époques fixées par l'usage, car la pêche doit être considérée comme un fruit dont le bailleur a voulu assurer la jouissance au preneur. Mais si le propriétaire voulait pêcher, à l'exclusion du fermier, dans les cours d'eau qui traversent sa propriété, nous pensons, contrairement à la majorité de la doctrine, à la jurisprudence et même au législateur de 1889, que ce droit ne devrait pas lui être accordé : le droit de pêche serait pour le preneur une juste compensation des dommages que les eaux lui causent.

(1) Parmi les législations étrangères se rapprochant le plus de notre manière de voir, citons : 1° la loi espagnole de 1879 décidant que le droit de chasse appartient au fermier, à moins de stipulations contraires ; 2° l'acte du 7 septembre 1880 du Parlement anglais assurant au tenanti le droit absolu de chasser les lièvres et les lapins sur le territoire loué, nonobstant toute convention contraire.

CHAPITRE III

ÉPOQUE DE LA DÉLIVRANCE. — SANCTION.

Le moment où le propriétaire doit faire la délivrance du fonds loué est réglé par la convention ou l'usage des lieux, et si au terme fixé le propriétaire n'est pas en mesure de faire cette délivrance, le fermier, après une sommation de livrer restée sans effet, peut demander la résiliation du bail ou se faire mettre en possession des lieux loués et réclamer s'il y a lieu des dommages-intérêts (1).

Le défaut de délivrance est-il dû, au contraire, à des circonstances fortuites, à des événements tout à fait imprévus tels qu'une guerre ou des inondations extraordinaires, le propriétaire à qui aucune faute n'est imputable ne saurait être condamné à des dommages-inté-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n^{os} 309, 312. — Argument des articles 1610 et 1611 qui donnent cette décision en matière de vente ; de l'article 1741 qui déclare le contrat de louage résolu par le défaut respectif du preneur et du bailleur de remplir leurs engagements. Enfin des principes généraux de l'article 1184 sur l'inexécution des engagements qui découlent des contrats. Le droit pour le preneur d'exiger l'exécution du contrat découle spécialement de ce dernier article et de l'article 1144. « Le créancier peut, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur ».

rêts, et le fermier peut seulement demander la résiliation du bail : de même, si le défaut de délivrance n'était que partiel ou s'il n'y avait qu'un retard, le preneur n'ayant pas subi de grave préjudice, les tribunaux pourraient accorder un délai au propriétaire tout en tenant compte au preneur du léger préjudice qu'il a subi.

Le défaut de délivrance est-il dû au contraire à une faute imputable au propriétaire, le fermier pourra alors demander la résiliation du bail et, en outre, les dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat (art. 1150). Ces dommages-intérêts comprendront la perte que l'inexécution de la convention a causée au fermier et le gain qu'il a été empêché de faire : ainsi, si le fermier n'a pu trouver d'autre ferme et a dû vendre son bétail, il devra être indemnisé de la perte que cette vente forcée a pu lui faire éprouver et du gain qu'il aurait vraisemblablement réalisé dans l'exploitation de sa ferme.

Si nous supposons le dol du bailleur, celui-ci devra même les dommages-intérêts qu'on ne pouvait prévoir lors de la conclusion du contrat (art. 1149, 1150, 1151).

Le propriétaire doit encore lever tous les obstacles que des tiers opposeraient, même par simple voie de fait à l'entrée en jouissance du preneur (1).

(1) L'article 1725 ne s'applique en effet qu'aux voies de fait apportées à la jouissance du preneur postérieurement à la délivrance.

C'est ainsi qu'un arrêt de la Cour de cassation du 16 mai 1853 décide que c'est au bailleur, à peine de dommages-intérêts, de forcer le fermier sortant à délaisser l'immeuble pour le remettre au fermier entrant dans l'état et à l'époque convenus (1). Nous voyons donc combien l'obligation de livrer est plus étroite pour le bailleur que pour le vendeur; tandis que pour celui-ci elle est remplie par le seul fait de la remise des clefs (art. 1635); pour le bailleur, au contraire, elle consiste à mettre effectivement le preneur en possession. Mais là ne se bornent pas ses devoirs: le bailleur, après avoir mis le preneur en jouissance, devra ensuite lui procurer la continuation de cette jouissance jusqu'à la fin du bail. L'étude de cette obligation va faire l'objet de notre seconde section.

(1) Un arrêt de Rennes, 19 juin 1821, décide dans le même sens que le preneur doit être indemnisé par son bailleur lorsqu'au moment de prendre possession il en a été empêché par une tierce personne qui a élevé contre le bailleur une contestation sur la propriété du fonds loué.

SECTION II

OBLIGATION D'ENTRETENIR LA CHOSE. RÉPARATIONS

La seconde obligation du bailleur est d'entretenir, pendant toute la durée du bail, la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Cette deuxième obligation diffère de la première à deux points de vue.

1° Tandis que l'obligation de délivrance est de l'essence même du contrat de bail à ferme, l'obligation d'entretenir est seulement de sa nature et par suite susceptible de se plier aux modifications que les parties peuvent vouloir apporter à son exécution (1).

2° Sa portée n'est ni aussi grande, ni aussi complète que celle de l'obligation de délivrer : en effet, si le propriétaire doit délivrer le fonds en bon état de réparations de toute espèce, ce qui comprend même les réparations locatives, au contraire, pendant la durée du bail, ces réparations ne sont pas comprises dans l'obligation d'entretenir ; ce n'est plus le propriétaire qui les doit, mais bien le fermier (art. 1720-1721).

(1) Jugé, sur l'obligation d'entretenir, que les dispositions des articles 1719, 1720, 1721, 1722 du Code civil, en ce qui concerne notamment les réparations et les cas fortuits, ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé. Cass., janv. 1895, *Pand. fr.*, 1896.1.117.

CHAPITRE UNIQUE

RÉPARATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR.

On peut, d'après les articles 605, 606, 1720, 1754, 1755 du Code civil, classer les réparations à faire aux immeubles ruraux en trois catégories.

1° Les grosses réparations : par exemple le rétablissement, des gros murs et des voûtes, des poutres, de couvertures entières, de murs de soutènement, d'aqueducs ou de canaux de dérivation, de canaux souterrains, de drainages en entier, le reboisement, etc.

2° Les réparations locatives ou de menu entretien, que l'article 1754 du Code civil, qui en énumère un certain nombre, déclare être « celles désignées comme telles par l'usage des lieux » et que nous retrouverons dans notre seconde partie lors de l'étude des obligations du preneur, puisque la loi les met à la charge de ce dernier (1).

(1) Nous devrions peut-être réserver pour cette seconde partie bon nombre d'explications que nous allons donner, notre étude y gagnerait des divisions d'étendue plus égales ; mais à cet avantage de composition nous préférons la clarté de l'exposition, aussi allons-nous étudier d'une façon complète et générale la question des réparations (sauf pour les locatives) et traiter par suite dans notre première partie de l'obligation légale où se trouve le fermier de supporter les grosses réparations (durée de moins de 40 jours ou de plus de 40 jours) cette obligation nous paraissant inséparable de celle où se trouve le bailleur de les exécuter.

3° Les réparations de gros entretien qui tiennent pour ainsi dire le milieu entre les grosses réparations et les réparations locatives.

Une énumération complète de ces dernières réparations est presque impossible, car ici encore il faut avant tout se référer à l'usage des lieux ; mais nous pouvons poser le principe suivant qui les différencie des réparations locatives : alors que ces dernières proviennent de l'usage, les réparations de gros entretien sont celles nécessaires à l'usage, autrement dit, leur rôle est de rendre le fonds rural habitable et exploitable pendant toute la durée du bail.

Le propriétaire obligé d'entretenir le fonds rural se trouve donc obligé d'exécuter pendant le bail les grosses réparations et les réparations de gros entretien. Et cette obligation porte sur tous les immeubles que comprennent les fonds affermés, tels que maisons d'habitation du fermier et des siens, granges, remises, écuries, étables, chemins d'exploitation, clôtures de toutes sortes. C'est ainsi que le propriétaire doit faire réparer les portes et fenêtres qui, par suite d'un vice de construction ou de vétusté, ne ferment plus, les gouttières et tuyaux de descentes des eaux pluviales et ménagères (1) ;

(1) De même dans les cours il doit remplacer les auges de pierre où boivent les chevaux, car, ainsi que le disait Goupy : « On peut les contregarder avec des fers, de façon qu'elles ne puissent être endommagées par les voitures » ; le propriétaire est donc en faute de n'avoir pas fait la construction assez solide. Il est d'ailleurs évident qu'en cas de faute ou d'imprudence du preneur, celui-ci est responsable conformément au droit commun.

doit entretenir les toitures des granges et des écuries, faire réparer les chemins d'exploitation devenus impraticables à la suite d'ouragans ou d'inondations, creuser les puits s'ils ne donnent plus d'eau en quantité suffisante (1), ordonner les travaux nécessaires à l'écoulement des eaux de la ferme lorsque les conduits ont été bouchés par cas fortuit ou de force majeure (2).

Mais, le bailleur qui doit ces réparations peut-il obliger le preneur à les souffrir ?

L'article 1724 tranche la question et décide que si lesdites réparations sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à l'expiration du bail, le preneur doit les

(1) « Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur s'il n'y a pas de clause contraire », décide en effet l'article 1756 ; mais au sujet du curage des fossés d'une ferme, les auteurs sont divisés : Les uns distinguent selon que le curage fait partie des travaux de culture et de conservation des récoltes ou se trouve être un travail nécessité par des considérations d'un tout autre genre, comme par exemple : l'assainissement d'une contrée marécageuse (Pothier, Guillouard). Bien que cette distinction nous paraisse assez judicieuse, nous nous rangeons à l'avis de MM. Baudry et Wahl (*op. cit.*), et pensons que l'analogie avec le curage des puits est absolue. L'autorité de Pothier, disent justement ces auteurs, ne peut être invoquée, car en donnant cette dernière solution l'article 1756 s'est mis en contradiction avec l'ancien droit. Le bailleur doit en conséquence entretenir et creuser les rigoles servant à l'irrigation, les cours d'eau qui bordent et traversent la propriété et même les bassins et citernes (mais *contra*, Cass., 23 nov. 1832, S. 33. I. 238).

(2) Lorsque les réparations n'ont pas été faites et qu'il en résulte un préjudice pour l'une des parties, elle peut réclamer une indemnité si elle a constitué en demeure son co-contractant. — Trib. civ. Mâcon, 18 mai 1909, *Le Droit*, 4 août 1909, *Gaz. Trib.*, 4 août 1909 ; Trib. paix Bagnères-de-Bigorre, 5 août 1905, *Revue des justices de paix*, 1908, p. 340.

souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé pendant leur durée d'une partie de la chose louée ; mais, d'autre part le législateur, dans ce même article, ajoute : « Si ces réparations durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps (1) et de la partie de la ferme dont le fermier aura été privé, et si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail ».

La durée des réparations que le propriétaire peut faire sans avoir d'indemnité à payer au fermier est donc limitée à 40 jours et ce droit du propriétaire ne peut être exercé que si ces réparations ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail.

Cette solution, qui remonte à l'ancien droit, concilie dans la mesure du possible, les intérêts en présence. Le bailleur n'a pas le droit de troubler la jouissance du preneur, c'est pourquoi il ne pourra exécuter pendant le bail une réparation, qui peut être ajournée sans danger ; toutefois on n'a pas voulu par une exagération des droits du preneur, l'empêcher d'entreprendre les réparations d'absolue nécessité dont l'ajournement entraînerait soit la perte de la chose, soit une détérioration considérable (2). C'est d'ailleurs dans un intérêt

(1) Trib. paix Saint-Symphorien-de-Lay, 3 janvier 1909, *La Loi*, 10 avril 1909, *Moniteur de Lyon*, 29 avril 1909.

(2) Le bailleur doit donc faire constater l'urgence en cas de diffi-

général, dans l'intérêt supérieur du bon entretien des fermes et des maisons, que le législateur a imposé au preneur cette gêne momentanée qui d'ailleurs n'a rien d'inattendu, car, comme le disait Pothier (1), « c'est une chose, censée prévue lors du bail qu'il pourra subvenir des réparations à faire et le locataire est présumé s'être soumis à en supporter l'incommodité ». En conséquence le bailleur aura le droit de pénétrer de temps à autre dans l'immeuble pour juger si quelque réparation s'impose (2).

Une question assez délicate et sur laquelle les auteurs sont divisés se pose au sujet du calcul de l'indemnité due au preneur quand les travaux ont duré plus de 40 jours. Certains auteurs (3) pensent que le délai de 40 jours, accordé au propriétaire, est un délai absolu, c'est-à-dire qu'il doit en bénéficier dans tous les cas, soit qu'il puisse terminer les travaux dans cette période de temps, soit qu'au contraire, les 40 jours se trouvent dépassés ; par suite, bien que le fermier ait subi un préjudice dès le premier jour des travaux de réparation, ce n'est que du quarantième que court la diminution de prix à laquelle il a droit

cultés ; il doit la prouver si une fois les travaux effectués le preneur réclame une indemnité en alléguant qu'ils n'étaient pas urgents. Rennes, 9 décembre 1895, *Gaz. Pal.*, 96.I.6.27.

(1) *Louage*, n° 76. — Dans le même sens, Mouricault, dans son rapport au Tribunat, Fenet, t. XIV, p. 325.

(2) Trib. civ. Lille, 20 novembre 1897, *Nord jud.*, 1898, p. 126.

(3) Troplong, t. I, n° 253 ; Agnel, n° 27.

Une différence serait inexplicable entre le cas où ils ont été dépassés et le cas où ils ne l'ont pas été.

Mais, d'autres bons auteurs, et aussi, semble-t-il, la jurisprudence (1), répondent que cette distinction s'explique et se justifie parfaitement : la loi est sans doute partie de l'idée que le preneur a dû prévoir les réparations de peu de durée et ne s'est nullement attendu à des dégâts importants dont la réparation serait longue. Au reste, ajoutent MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, tout raisonnement est inutile devant les termes de l'article 1724. C'est aussi notre avis : le preneur peut se faire indemniser même de la privation de jouissance qu'il a subie durant les 40 premiers jours.

En fait d'ailleurs cette question se pose rarement, car les baux à ferme contiennent presque toujours une clause, aggravant les dispositions de la loi, qui oblige le fermier à supporter sans indemnité toutes les réparations qui pourraient devenir nécessaires quelle que soit leur durée. Mais même ainsi formulée, cette clause doit s'entendre avec un certain tempérament, et il est certain que si les réparations à faire devaient avoir pour effet de priver le fermier d'une partie importante de son habitation ou des locaux nécessaires pour les animaux de la ferme, il pourrait toujours demander la résiliation du bail.

Certaines clauses viennent aussi fréquemment dé-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 432 ; Duvergier, t. I, n° 303 ; Laurent, t. XXV, n° 140 ; Guillouard, t. I, n° 112, et Bordeaux, 5 novembre 1888, *Gaz. Pal.*, 88.2.495 ; Trib. civ. Arlon, 30 mars 1895, *Jur. trib. belge*, 95.770.

charger le bailleur de certaines réparations pour les mettre à la charge du fermier. Leur interprétation appartient souverainement aux juges du fonds (1) et doit se faire restrictivement puisque ces stipulations dérogent au droit commun. Les baux notariés en donnent de nombreux exemples en même temps qu'ils contiennent nombre de stipulations inutiles. Il en est ainsi de la clause dispensant le bailleur des réparations d'entretien et qui ne doit s'entendre que des réparations locatives (2), de même la clause par laquelle le preneur est chargé des réparations ne s'entend que des locatives (3).

Enfin, lorsqu'il est stipulé dans un bail que toutes les réparations qui deviendraient nécessaires au cours du bail, sans distinction entre les réparations locatives et celles de gros entretien seraient à la charge du preneur, cette clause est inapplicable aux réparations rendues nécessaires, par les cas fortuits, par la force majeure ou par des vices cachés (4).

(1) Cass., 16 novembre 1898.

(2) Cass., même arrêt.

En effet, les réparations locatives sont précisément les réparations d'entretien. On ne peut objecter que les clauses doivent être interprétées de manière à être utiles (art. 1157), car au moins faut-il que la clause soit claire et du reste l'article 1162 dit que les conventions s'interprètent contre celui qui a stipulé. Toutefois l'usage des lieux peut conduire à décider que cette dispense s'applique aux réparations que nous avons appelées réparations de gros entretien (Bordeaux, 6 janv. 1843, S. 43.2.233 ; Guillouard, t. I, n° 103).

(3) A moins pourtant qu'un sens différent ne résulte des circonstances par exemple de la fixation du prix. Baudry, t. I, n° 801 ; Guillouard, t. II, n° 469.

(4) Trib. civ. Avignon, 4 juillet 1907, *Le Droit*, 5 septembre 1907 ; Amiens, 5 février 1905, *Rec. Amiens*, 1905, n° 233.

Pour en terminer avec notre section II, nous devons étudier la sanction de l'obligation d'entretien.

On se borne à appliquer le droit commun (art. 1184) ; le preneur pourra à son gré contraindre le bailleur à faire lesdites réparations ou demander la résiliation du bail, résiliation que le tribunal peut se dispenser d'accorder si les réparations sont peu importantes. Mais si le preneur peut s'adresser au tribunal pour lui demander de fixer les réparations à faire et la manière dont elles seront faites, aura-t-il droit à une indemnité, s'il a fait faire sans recourir à la justice les réparations nécessaires ? La Cour de cassation et beaucoup d'auteurs (1) l'admettent et donnent au fermier une action *de in rem verso* (2) contre le bailleur. Le contraire serait d'ailleurs une injustice et une illégalité (3).

(1) En ce sens : Aubry et Rau, t. IV, § 366, p. 456 ; Pothier, n° 129-131. — *Contrà* : Laurent, t. XXV, n° 112 qui déclare que seul le tribunal peut autoriser le preneur à procéder lui-même et aux frais du bailleur.

(2) Et non une action de gestion d'affaires, puisqu'il a agi dans son intérêt et non dans celui du bailleur. Cf. plus loin, p. 62-63.

(3) A noter que conformément à la règle écrite dans l'article 1146 du Code civil, le bailleur ne doit de dommages-intérêts à son fermier, à raison du préjudice que lui a causé l'inexécution de grosses réparations, que s'il a été mis en demeure (Trib. Vannes, 30 mars 1905, *Gaz. Trib.*, 1^{er} septembre 1905). — Signalons un arrêt du 15 mars 1904 (*Gaz. Trib.*, 1^{er} juin 1904) qui, se basant sur ce que l'obligation du preneur de payer les loyers a pour cause la jouissance que lui procure le bailleur, décide que le preneur est en droit d'imputer sur ces loyers le prix de travaux qui étaient à la charge du bailleur et qui, sur le refus de celui-ci de remplir son obligation, ont été exécutés sous la direction d'un expert commis par justice.

SECTION III

OBLIGATION DE FAIRE JOUIR PAISIBLEMENT LE FERMIER PENDANT LA DURÉE DU BAIL

La troisième obligation du bailleur : procurer au preneur une jouissance complète et paisible de la chose louée pendant toute la durée du bail (art. 1719-3^o) se décompose de la manière suivante :

- a*) Garantie des vices de la chose ;
- b*) Garantie des troubles ;
- c*) Garantie de la perte de la chose ou des récoltes.

CHAPITRE PREMIER

GARANTIE DES VICES.

D'après l'article 1721, alinéa 1^{er} : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail (1). »

L'obligation du bailleur de faire jouir le preneur serait en effet imparfaitement remplie si la chose louée n'était pas propre à l'usage auquel l'intention des parties l'avait destinée. La garantie de l'article 1721 porte d'ailleurs aussi bien sur les vices existants au moment du bail que sur les vices survenus postérieurement. Cependant, s'il s'agit de vices apparents, le fait pour le fermier d'entrer dans les lieux sans soulever aucune réclamation constitue de sa part une renonciation au droit de réclamer plus tard la résiliation du contrat à raison de ces vices (2). Au contraire, s'il s'agit de vices

(1) Comme exemple de vices entraînant cette garantie, citons en matière de bail à ferme l'existence dans une prairie d'herbes vénéneuses qui feraient périr les animaux mis au pacage.

(2) Le fermier pourrait toutefois établir que malgré la visite de la ferme, il n'avait pu se rendre un compte exact de la gravité des vices du fonds.

non apparents ou survenus depuis la conclusion du bail, le propriétaire sera, malgré tout, responsable (1).

Mais est-il nécessaire que les vices empêchent complètement l'usage pour que la garantie soit due ?

Les uns l'exigent (2) (c'était déjà la solution de Pothier), mais d'autres déclarent la garantie due sitôt que l'usage devient moins commode (3).

Cette solution très logique aboutirait à des chicanes sans nombre rendant la situation du bailleur intolérable ; une solution intermédiaire, qui semble suivie par la jurisprudence, s'est fait jour (4) ; d'après elle, la garantie des vices ne serait accordée par le Code que pour les vices qui rendent l'usage très incommode et qui empêchent l'usage normal, l'usage paisible de la chose.

Cette question peut d'ailleurs être réglée par la convention, et en pratique l'on trouve fréquemment dans les baux à ferme une clause modifiant la garantie légale dans laquelle « le fermier déclare prendre le fonds rural

(1) A moins pourtant que le fermier n'ait dû nécessairement prévoir, lors de la conclusion du contrat, que ces vices se produiraient au cours du bail.

(2) Troplong, t. I, n° 196 ; Aubry et Rau, t. II, p. 478 ; Guillouard, t. I, n° 117. — Cf. Pothier, *Louage*, n° 110 : « Les vices de la chose louée que le locateur est obligé à garantir sont ceux qui en empêchent l'usage ; il n'est pas obligé de garantir ceux qui en rendent seulement l'usage moins commode. » Cette opinion a été admise par la Cour de Grenoble le 17 juillet 1896, *Rec. Grenoble*, 97. 43.

(3) Laurent, t. XXV, n° 115 ; Duvergier, t. I, n° 339.

(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, p. 225 ; Huc, t. X, p. 293 ; Planiol, t. II, n° 1686. — Voyez la jurisprudence très abondante citée par M. Wahl, dans son *Traité du louage*, p. 226, notes.

après l'avoir vu et visité, tel qu'il est et se comporte, et à ses risques et périls » ; le propriétaire cesse alors d'être garant des vices apparents ou cachés.

Une telle clause doit d'ailleurs être rédigée en termes précis ne laissant aucune place au doute qui, le cas échéant, devrait être interprété en faveur du fermier ; enfin elle n'est valable que si le propriétaire ignorait les vices lors du contrat ; autrement il y aurait de sa part une véritable manœuvre dolosive qui vicierait le bail.

CHAPITRE II

GARANTIE DES TROUBLES.

Nous distinguerons :

- a) Les troubles produits par cas fortuits.
- b) Les troubles émanant du bailleur.
- c) Les troubles émanant de tiers.
- d) Les troubles émanant de l'administration ou du prince.

a) *Troubles produits par cas fortuits ou de force majeure.*

Sur ce point rien de spécial au bail à ferme, aussi nous bornerons-nous à un bref commentaire de l'article 1722 qui est ainsi conçu :

« Si pendant la durée du bail la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution de prix ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

Signalons comme exemples de cas fortuits ainsi prévus ; des tremblements de terre bouleversant les héritages de la ferme, des inondations laissant sous l'eau toutes ses prairies, l'incendie des bâtiments occasionné

par le feu du ciel et tous autres événements imprévus et indépendants de la volonté des parties s'ils amènent une destruction matérielle totale ou partielle du fonds affermé.

A ces cas fortuits nous devons d'ailleurs assimiler :

1° Les cas de force majeure qui empêchent la jouissance du fermier, tels que l'occupation militaire des bâtiments ou des terres de la ferme ;

2° Certains travaux ordonnés par l'autorité tels que : l'établissement d'une route, d'un chemin de fer ou encore la canalisation d'une rivière, la création d'ouvrages militaires qui ont pour effet de détruire tout ou partie du fonds affermé ou tout au moins d'en priver le fermier.

L'article 1722 prévoit deux hypothèses : la première où l'immeuble a été complètement détruit et où le bail se trouve résilié de plein droit sans indemnité, et la seconde où l'immeuble n'est que partiellement détruit ; et il nous dit que dans ce dernier cas le fermier peut demander ou une diminution de prix, ou la résiliation du bail ; le propriétaire subit cette alternative. Mais, au cas où le fermier opterait pour la continuation du bail, le propriétaire doit-il rétablir dans son état primitif la partie du fonds affermé qui a été détruite ?

Non, du moins en tant qu'il s'agit de reconstructions, l'article 1720 ne mettant à la charge du propriétaire que les réparations, et l'article 1722 ne lui imposant pas la charge des reconstructions.

b) *Troubles émanant du bailleur.*

Le bailleur, devant faire jouir le preneur, ne peut le troubler ; aussi l'article 1723, qui vise les troubles émanant du bailleur, décide-t-il : « Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée (1) » :

Convertir par exemple en prairie ou en bois des terres labourables, ouvrir de nouvelles voies dans la propriété, élever des constructions agricoles. Il n'est même point autorisé à faire à ses frais des travaux de drainage destinés à améliorer les terres.

Le fait que le changement ne doit pas être préjudiciable au preneur et que même il doit lui profiter, ne modifie en rien le principe posé par l'article 1723, et on ne peut plus admettre la solution de Pothier qui accordait au bailleur, moyennant indemnité, le droit de modifier les lieux loués sous la triple condition que le changement de forme ne porte que sur une partie peu considérable du fonds, que le propriétaire ait grand intérêt à l'opérer et que la gêne pour le preneur soit insignifiante (2).

(1) La clause contraire est néanmoins possible. On peut par exemple stipuler que le bailleur pourra reprendre la chose si tel événement se produit. Voyez Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, p. 793, n° 1377, et note 3, où ces auteurs citent une jurisprudence abondante mais relative au louage de maisons. — Cf. des exemples de conventions analogues permettant au bailleur de troubler la jouissance du locataire sans la supprimer totalement. Guillaouard, *Louage*, t. I, n° 144.

(2) *Contra* : Jurisprudence et certains auteurs (Laurent, t. XXV,

c) *Troubles émanant de tiers.*

En ce qui concerne ces troubles, il nous faut distinguer les troubles de droit et les troubles de fait. Les premiers résultent de simples voies de fait dont les auteurs ne prétendent à aucun droit sur l'immeuble affermé (1).

Les seconds sont occasionnés au moyen de voies de droit par des personnes prétendant avoir un droit sur la chose.

A. — *Troubles de fait.*

Le bailleur n'est pas garant des troubles de fait, et l'article 1725 le dit en termes formels : « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs à aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. »

C'est que dans tous les cas, comme le disait le tribun Mouricault, « c'est le preneur seul que les tiers attaquent ; c'est à sa jouissance personnelle qu'ils attentent ;

n° 144) ; Guillouard, t. I, n° 130 ; Paris, 1^{er} mai 1856, D. 56.2.83, qui admettent une modification ne causant aucun préjudice au preneur et ne contrevenant pas à une clause formelle du bail. L'adage « sans intérêt pas d'action » invoqué pour justifier cette solution ne doit pourtant pas s'appliquer ici, car le preneur a un intérêt au moins moral à faire respecter ses prérogatives.

(1) Par exemple, des voisins font paître des troupeaux sur les prairies de la ferme, des malfaiteurs dégradent les immeubles, vendangent les vignes.

c'est à lui seul de les faire réprimer » (1). La solution contraire ne s'appliquerait que si ces voies de fait s'opposaient à l'entrée en jouissance du fermier.

Le principe posé par l'article 1725 est absolu (2), et pour bien le montrer, les auteurs du Code, lors de la discussion au Conseil d'État, firent disparaître une disposition de l'article 32 du titre du louage qui reprenait l'opinion de Pothier et accordait au fermier privé de tous les fruits, le droit de recourir contre le bailleur et d'obtenir une remise de loyers au cas où l'auteur du trouble était inconnu ou insolvable.

B. — *Troubles de droit.*

Mais sitôt que l'auteur du trouble prétend à quelque droit sur la chose louée, le bailleur doit intervenir et remplir son obligation de défendre le preneur (art. 1727); le fermier poursuivi devant les tribunaux a d'ailleurs le choix entre deux partis : ou rester en cause, en appelant son bailleur en garantie, ou se faire mettre hors de cause « en nommant le bailleur pour lequel il possède » suivant les propres expressions de l'article 1727.

De toute manière, le preneur doit dénoncer le trouble de droit au bailleur (3) et ne peut être dispensé de

(1) Dans le même sens, Fenet, t. XIV, p. 327 ; Guillouard, t. I, n° 458 ; Baudry et Wahl, p. 292, n° 520.

(2) Cependant, lorsque le trouble de fait entraîne une diminution de jouissance, la jurisprudence en rend le bailleur garant. — Trib. civ. Lyon, 15 juin 1887, *Gaz. Trib.*, 31 août 1887.

(3) Art. 1726-1727, C. civ., et 1768, pour les baux à ferme.

cette dénonciation que si le bailleur connaît le trouble et se trouve ainsi mis à même de le combattre. Le preneur manquant à cette obligation, les conséquences de sa négligence seront différentes suivant qu'il n'aura pas ou aura vainement résisté au trouble, ou qu'au contraire il aura triomphé dans l'instance.

Dans le premier cas, l'article 1768 le rend formellement responsable du préjudice que le défaut de dénonciation a pu causer au bailleur (1), il perd en outre tout droit à une indemnité ; dans le second, le preneur qui ne peut réclamer aucune indemnité, puisqu'il n'a subi aucun préjudice et dont l'action ne sauvegarde pas toujours les droits du bailleur, peut encore voir dans certains cas le bailleur recourir contre lui pour défaut de dénonciation.

La dénonciation du trouble au bailleur est donc d'une grande importance pour le preneur, elle peut d'ailleurs être faite sous une forme quelconque : acte extrajudiciaire, lettre chargée ou lettre missive, et le délai dans lequel elle doit être faite est le délai des assignations huit jours francs, augmentés du délai de distance (art. 1768) ; son point de départ le jour où le preneur a dû connaître le trouble, et non pas seulement le jour où il l'a effectivement connu, car l'article 1768 fait au preneur une obligation de veiller sur la chose louée, et cette

(1) Par exemple : par la perte de la possession annale au cas où ni le bailleur, ni le tiers n'avaient de titre de propriété.

obligation le force à s'inquiéter constamment des tiers (1).

L'instance engagée entre le bailleur et l'auteur du trouble peut d'ailleurs se dénouer soit par le triomphe du premier et dans ce cas le droit du preneur se trouve consolidé (2), soit au contraire par le triomphe du tiers, et c'est alors que s'applique l'article 1726 : « Si au contraire le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. »

D'ailleurs le bail serait résilié de plein droit si le bailleur (et par suite le preneur) subissait une éviction totale ; il devrait l'être également sur la demande du preneur si l'éviction n'étant que partielle, la partie évincée était de telle importance qu'il n'aurait pas pris la chose à bail sans cette partie (3).

d) *Troubles provenant de l'administration ou du prince.*

Comme dernière forme sous laquelle se présente la

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 309, n° 547.

(2) Généralement, le preneur n'a alors aucune action en garantie contre le bailleur, mais il se peut que le tribunal, pour sauvegarder le droit des tiers, ait ordonné la mise sous séquestre de l'immeuble, la jouissance du preneur s'est alors trouvée entravée, cette gêne lui ouvre une action en garantie contre son bailleur.

(3) Trib. Seine, 27 avril 1898, *Droit*, 3 août 1898 ; Guillouard, t. I, n° 168 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, p. 309, n° 547.

garantie du propriétaire, nous indiquerons le cas où des entraves seraient apportées à la jouissance de la chose louée par le « fait du prince », c'est-à-dire par les actes du pouvoir administratif. Des troubles de ce genre existeront par exemple si des travaux de voirie ou de défense nationale ont pour résultat d'inonder le fonds affermé pendant plusieurs mois, ce qui, par la diminution des produits, cause au preneur un réel préjudice (1). La raison juridique qui rend le propriétaire garant de ces faits administratifs, découle de ce que nous supposons les actes de l'administration, régulièrement accomplis, le raisonnement est alors très simple : l'administration usant, dans le trouble qu'elle cause, du droit qui lui appartient d'entraver la jouissance du preneur, il y a trouble de droit et par suite la garantie est due.

(1) Ou encore s'ils ont pour résultat d'interdire l'accès des lieux loués.

CHAPITRE III

GARANTIE DE LA PERTE DES RÉCOLTES.

Nous ne reviendrons pas sur la garantie de la perte de la chose totale ou partielle, due par le bailleur ; sur ce sujet où l'on ne rencontre rien de spécial au bail à ferme, nous avons suffisamment indiqué quels sont les principes de notre droit civil lors de l'étude de la garantie des troubles occasionnés par cas fortuits.

La garantie de la perte des récoltes (1) due par le bailleur est prévue par les articles 1769 à 1773, et si elle a pour conséquence une réduction proportionnelle du fermage, elle n'ouvre pas une action en dommages et intérêts contre le propriétaire, pas plus qu'elle n'autorise le fermier à opter entre la continuation du bail avec diminution proportionnelle du prix ou sa résiliation, comme l'article 1722 du Code civil lui en donne le droit, au cas de perte partielle du fonds.

Quelle est donc la justification de cette garantie due au fermier, et quels principes ont guidé les rédacteurs de l'article 1769 ?

Question très discutée. Nous pensons qu'il faut voir

(1) Les troubles de ce genre proviennent ordinairement de gelée, grêle, inondation, feu du ciel, coulure.

ici l'influence de Pothier d'après lequel « le bail à ferme est un contrat commutatif, s'analysant en une espèce de contrat de vente de fruits futurs, laquelle ne se réalise qu'autant que les fruits viennent à naître et à former matière du contrat » (1) ; parti de ce principe, le législateur le complète en considérant que cette vente ne porte pas seulement sur les fruits d'une seule année, mais sur les fruits de toutes les années qu'embrasse le bail.

Une autre opinion (2) ne veut voir dans la réduction dont il s'agit, qu'une modification apportée en faveur du fermier et dans l'intérêt de l'agriculture aux principes du louage, et la preuve, dit-on, que le Code n'a pas voulu rendre le bailleur garant de la quotité des fruits comme il l'est de la jouissance du fonds, c'est qu'il faut une perte d'au moins la moitié de la récolte pour que le bailleur soit obligé de subir une diminution ; si on avait admis l'obligation de garantir les récoltes, toute privation d'une portion de fruits, importante ou non, eût suffi.

L'argument est loin d'être décisif. La décision du législateur limitant l'action en indemnité du fermier, au cas où la moitié de la récolte serait perdue, est suffisamment justifiée soit par cette considération que le fermier court la chance de faire des récoltes très abon-

(1) Pothier, *Louage*, p. 139.

(2) Duvergier, t. II, n° 149 et, semble-t-il, MM. Aubry et Rau, t. IV, p. 506.

dantes pour lesquelles il ne paie aucune augmentation de prix (1), soit par cette autre qu'il convient d'éviter les procès trop nombreux.

D'autre part, si la pensée de la loi était uniquement de venir en aide au fermier malheureux, elle devrait lui accorder une indemnité au cas où la perte de fruits arrive après leur séparation du sol. Or, l'article 1771 décide le contraire. C'est donc qu'une fois les fruits recueillis le bailleur a pleinement satisfait à son obligation. C'est pourtant de cette théorie que beaucoup d'auteurs sont partis pour résoudre dans un sens défavorable au fermier quelques questions que nous rencontrerons plus loin.

Conditions de la garantie.

Cinq conditions sont nécessaires pour donner ouverture à l'indemnité réglée par l'article 1769 du Code civil : il faut :

1° Que les récoltes aient été détruites par un cas fortuit ;

2° Que les fruits n'aient pas encore été détachés du sol au moment où survient l'accident ;

3° Que cette destruction porte au moins sur la moitié de la récolte que le fonds devrait normalement produire ;

(1) D'où il convient de ne pas lui accorder de diminution pour les récoltes faibles.

4° Que cette perte ne soit pas compensée par les gains des années antérieures ou postérieures ;

5° Enfin que la cause du dommage n'ait pas été existante et connue du fermier à l'époque où le bail a été passé.

A. — *Du cas fortuit.*

Le cas fortuit est l'événement que le preneur ne pouvait éviter ; citons comme exemples de cas fortuits : l'incendie, l'inondation, les gelées, la sécheresse, l'orage, la grêle, les ravages causés par les animaux tels que les rats, les sauterelles, les vers blancs (1).

Pothier refusait au fermier le droit de demander une indemnité si le cas fortuit était ordinaire et non extraordinaire ; c'est-à-dire s'il était de ceux qui peuvent être prévus comme la grêle, la coulure ou la gelée, à moins que ce ne fût une gelée ou coulure extraordinaire, mais cette distinction n'est pas admissible en présence des termes généraux de l'article 1769, et surtout de l'article 1773, lequel indique d'une manière expresse qu'une clause formelle est nécessaire pour décharger le bailleur même des cas fortuits ordinaires.

B. — *De l'époque de la perte des récoltes.*

La perte doit survenir avant que les fruits soient séparés de la terre ; en effet, dès qu'ils sont séparés du sol, ils prennent une existence propre et indépendante

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, p. 200, n° 376.

du fonds, qui les a produits ; ils deviennent meubles, propriété du fermier, et par suite, s'ils périssent, ils périront pour son compte, d'après la règle : « *Res perit domino* » (1). Le propriétaire se trouve libéré de toute obligation vis-à-vis du fermier, puisqu'il lui a précisément procuré un fonds qui a produit les fruits.

C. — *Etendue que doit avoir la perte.*

Il faut, avons-nous dit, pour que le preneur ait droit à une indemnité, que dans une même année la perte éprouvée par le fermier soit au moins de la moitié d'une récolte.

Et par « récolte » il nous faut entendre une récolte moyenne, celle que le fonds peut donner, bon an mal an. Notons que pour calculer cette moitié, il convient de s'attacher seulement à la quotité matérielle de la récolte enlevée sans consulter la valeur vénale de la partie restante.

D'où, si la récolte recueillie est en quotité égale à la moitié d'une récolte moyenne, pas d'indemnité. Ce, même si par suite du bas prix des denrées le fermier a éprouvé une perte de plus de moitié sur le prix que lui procure ordinairement sa récolte, et réciproquement il sera dû une indemnité par le propriétaire au fermier, lorsque la perte excède la moitié d'une récolte en quotité, même si le prix obtenu par le fermier représente

(1) *Huc*, t. X, nos 366 et 368.

en argent une valeur de plus de la moitié de la récolte ordinaire.

Fréquemment le bail porte sur des immeubles de différentes natures et de différents revenus loués en bloc pour un seul et même prix ; il sera par suite possible que privé de plus de moitié de ses récoltes *en étendue*, le fermier ne soit pas privé de cette moitié *en valeur* (1), nous rentrons alors dans l'hypothèse précédente, et ici encore, la loi s'étant exclusivement préoccupée de l'étendue des récoltes perdues, nous admettons qu'il y a lieu à indemnité (2) ; mais que décider si les fonds de diverses natures qui composent le domaine sont loués chacun séparément pour un prix déterminé ? il semblerait que la perte doive s'apprécier au regard de chaque fonds considéré individuellement, l'opinion contraire soutenue par MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl nous semble cependant préférable : voici ses deux principaux arguments.

1° Malgré le mode de fixation du prix, un bail unique a été consenti, et dans la pensée des parties toutes les clauses en sont indivisibles ;

(1) Cette hypothèse se trouve notamment réalisée au cas où le domaine loué pour un prix unique se compose de vignes et de terres, le revenu des vignes étant normalement beaucoup plus considérable que celui des terres, il est par suite très possible, que privé de plus de la moitié de ses récoltes en étendue, le fermier ne soit pas privé de cette moitié en valeur, et que même l'excédent du revenu des vignes l'indemnise et au delà de la perte subie sur les champs.

(2) Alger, 13 décembre 1893, D. 94.2.407 ; Limoges, 7 juin 1894, S. 96.2.269 ; Guillouard, t. II, n° 370 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 392.

2° Il serait inadmissible que la loi qui a admis une compensation entre les différentes périodes du bail ne l'admit pas entre les différentes espèces de biens loués.

D. — *De la compensation des diverses récoltes.*

Une autre condition pour donner ouverture à la garantie, c'est que le fermier ne soit pas indemnisé par les années antérieures ou postérieures (art. 1769). Quand, ce qui se présente bien rarement, le bail à ferme est d'une seule année, il n'y a pas de difficultés, le droit est définitivement acquis au fermier, dès que l'événement fortuit est arrivé ; on détermine l'indemnité suivant le dommage éprouvé ; mais s'il est de plusieurs années, il faut rechercher si la perte éprouvée pendant l'une n'est pas rachetée par les précédentes ou ne le sera pas par celles qui suivront.

Si, dès à présent, la perte que le fermier a subie se trouve compensée par l'excédent des récoltes précédentes, aucune remise n'est due ; sinon pour procéder à un règlement définitif il faudra attendre la fin du bail et rechercher si la somme de toutes les récoltes perdues pendant la durée de la jouissance est inférieure au produit moyen du fonds pendant la durée du bail, et le fermier ne pourra obtenir que provisoirement du juge la dispense de payer une partie du fermage proportionnelle à la perte subie. Toutefois les parties agiront prudemment s'il survient un cas fortuit donnant ouverture à indemnité en faisant immédiatement constater la

cause et l'étendue de la perte afin d'éviter des contestations et des difficultés lors du règlement définitif (1). Pour cela elles peuvent, soit rédiger d'accord et en double original un écrit déterminant l'événement qui a causé la perte et la quotité à laquelle la récolte se trouve réduite, soit en cas de désaccord faire dresser un constat d'huissier ou mieux faire nommer par justice un ou plusieurs experts qui rempliront cette mission difficile et délicate.

Mais, lors du règlement définitif, doit-on, pour savoir si le fermier se trouve indemnisé, prendre uniquement en considération l'excédent des récoltes des bonnes années sans avoir égard aux déficits de moins de moitié que peuvent présenter les autres années, ou au contraire décider que si les années de gain viennent en déduction de la perte de moitié d'une récolte subie, les années dans lesquelles la récolte a été inférieure à la moyenne, sans que la perte ait atteint la moitié, doivent servir à rétablir la perte de moitié.

Malgré certains auteurs (2) qui ne veulent tenir compte que des bonnes années, l'opinion d'après laquelle on doit faire entrer en compensation les années mauvaises, nous semble la meilleure.

L'article 1769 nous fournit en ce sens un argument

(1) Il suffit que cette constatation soit faite par témoins. — Trib. paix Roquefort (Landes), 25 juillet 1908 ; *Déc. juges paix*, 1909.362.

(2) Duvergier, t. II, n° 175 ; Marcadé, art. 1770, n° 4.

décisif, puisqu'il exige que la compensation soit faite de toutes les années de jouissance (1).

Ce système est d'ailleurs le plus équitable, la perte de moitié que le fermier a subie en une seule année est lourde, et la loi veut qu'on l'en indemnise, à moins qu'elle ne soit compensée par les autres récoltes. Or, il n'y a pas compensation si d'autres années mauvaises sont venues balancer les années d'excédent (2).

A la vérité, les partisans du système adverse soutiennent que leur solution peut paraître dure, mais qu'elle n'est pas injuste, car, d'après eux, la théorie de la remise de fermage constitue une faveur faite au fermier, et par suite on doit interpréter restrictivement cette faveur. Mais nous savons combien cette théorie, contraire à celle de Pothier, est discutable, et nous l'avons déjà repoussée.

Les mêmes auteurs décident d'ailleurs que la compensation fait disparaître le droit à l'indemnité si elle a pour effet de réduire le dommage à moins de moitié des récoltes d'une année ; le fermier, disent-ils, n'a alors à supporter qu'un préjudice relativement peu important et qui doit lui rester pour compte. Nous croyons au contraire que l'article 1769 exige, pour que le droit à indemnité disparaisse, que le fermier soit indemnisé entièrement, faute de quoi ce dernier conserve le droit

(1) C'est en effet d'une façon tout arbitraire que le système précédent fait dire à l'article 1769 que la compensation s'établit avec les années de jouissance où il y a excédent de récolte. Baudry et Wahl.

(2) Troplong, t. II, n° 372 ; Aubry et Rau, t. II, p. 507, § 341, note 6 ; Guillouard, t. II, n° 576.

de réclamer une indemnité proportionnelle au dommage qui n'est pas réparé (1) ; s'il faut une perte de plus de moitié pour que le droit à indemnité apparaisse une fois que ce droit a pris naissance, il ne disparaît en effet que lorsque le fermier est complètement indemnisé.

Le règlement définitif de l'indemnité n'est donc possible qu'à la fin du bail, mais que décider si le bail cesse avant le terme fixé par les parties ?

Certes, si le bail cessait par la volonté des deux parties et si l'acte de résiliation ne contenait aucune clause relative à l'indemnité, cette indemnité deviendrait immédiatement exigible. Il en serait de même si, dans un bail à périodes, le fermier usait de son droit de résiliation à la fin d'une des périodes (2). Mais la solution sera-t-elle la même si le bail était résolu, non d'un commun accord, mais par la faute du fermier ?

Certes le droit à indemnité est né au jour de la perte des récoltes, et la compensation avec les récoltes à venir ne peut plus se produire puisque le bail a pris fin, mais, d'autre part, le droit du fermier était subordonné à cette condition qu'il n'y aurait pas de compensation dans les années postérieures, et le bailleur a le droit de dire qu'il ne doit pas une indemnité qui peut-être n'aurait jamais été acquise au fermier si celui-ci avait continué ses obligations.

(1) En ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 404 ; Aubry et Rau, t. IV, p. 507 ; Guillouard, t. II, n° 577.

(2) Limoges, 28 novembre 1894, D. 96.2.147.

Au contraire, le fermier peut réclamer une indemnité même si la perte des récoltes est couverte par une assurance ; le fermier, à la vérité, n'éprouve aucun préjudice, mais l'assurance est un contrat auquel le bailleur, en sa qualité de tiers, est resté étranger (art. 1165), et l'indemnité versée au fermier de ce chef est seulement la représentation des primes qu'il a lui-même payées ; il a fait en dehors du bail un contrat aléatoire d'assurance dont il doit seul recueillir les bénéfices.

E. — La dernière condition nécessaire pour donner ouverture à l'indemnité est que la cause du dommage n'ait pas été existante et connue du fermier à l'époque où le bail a été passé (art. 1771).

Si en effet l'événement fortuit qui a détruit les récoltes était connu du fermier lors de la passation du bail, il serait sans droit. lorsque l'accident survient, de réclamer une indemnité au propriétaire, car il a dû traiter en prévision de l'événement.

APPENDICE I. — *De la clause mettant les cas fortuits à la charge du preneur.*

L'article 1772 déclare expressément que le fermier peut prendre à sa charge les cas fortuits. Cette stipulation, devenue presque de style, aggrave la situation du fermier, mais a du moins l'avantage d'éviter aux parties contractantes les discussions que nous venons d'examiner ; elle doit d'ailleurs s'interpréter restrictivement, et l'article 1773 l'ordonne, puisqu'il déclare qu'elle ne doit

s'entendre, à moins de clause formelle contraire (1), que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, coulure, etc., et non pas des cas tout à fait imprévus comme la guerre et l'inondation, si le pays n'y est pas ordinairement sujet.

APPENDICE II. — *Des baux dans lesquels il ne peut être dû d'indemnité pour perte de récoltes.*

La loi du 18 juillet 1889 consacre la solution déjà admise dans l'ancien droit pour le bail à colonat partiaire :

« Si, dans le cours de la jouissance du colon, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, il n'a pas à réclamer d'indemnité du bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune » (art. 9).

Solution équitable et logique, puisque la récolte appartient pour partie au bailleur et pour partie au preneur : mais, conformément au droit commun, le preneur serait responsable vis-à-vis du propriétaire si la perte de récolte se trouvait causée par sa faute ou même par simple cas fortuit survenu après qu'il eût été mis en demeure par le bailleur de lui fournir sa part, et réciproquement, ce dernier serait responsable du cas fortuit qui détruit la récolte, si c'est par sa négligence qu'elle n'a pas été enlevée.

(1) La loi n'exige pas d'ailleurs de termes sacramentels, et la mise à charge du preneur des cas fortuits « quels qu'ils soient », s'entend des cas fortuits imprévus (Bordeaux, 14 déc. 1830, S. 31.2.102 ; Bordeaux, 16 avril 1886, S. 87.2.38. — Voyez aussi Cass. Rome, 18 novembre 1903, S. 1905.2.17).

SECTION IV

OBLIGATION DU BAILLEUR DE REMBOURSER LES DÉPENSES FAITES PAR LE PRENEUR SUR LA CHOSE.

Aucun article du Code civil ne règle la situation du bailleur et du fermier, en ce qui concerne les améliorations ou les additions apportées par ce dernier au fonds loué, et aucune trace de discussion à ce sujet ne nous a été laissée par les travaux préparatoires. Cependant la question se présente fréquemment en pratique, et vivement discutée dans notre ancien droit où elle a donné lieu à des controverses qui durent encore (1), elle constitue l'un des points sur lequel on a le plus souvent réclamé une réforme législative.

Pour l'étudier, il est nécessaire de se demander tout

(1) Pothier, *Traité du contrat de louage*, n° 129 (*Œuvres*, éd. Bugnet, t. IV, p. 150) dit : « la bonne foi oblige le locateur de rembourser au conducteur toutes les dépenses nécessaires et extraordinaires qu'il a faites à l'égard de la chose louée » et il ajoute, n° 131 : « A l'égard des impenses simplement utiles qu'un locataire aurait faites, il ne peut pas se faire rembourser par le locateur qui n'a point donné ordre de les faire ; mais il doit au moins être permis à ce locataire d'enlever à la fin du bail tout ce qu'il pourra enlever, en rétablissant les choses à ses dépens dans l'état où elles étaient en sorte que la maison n'en reçoive aucun dommage ». C'est ce dernier point qui était discuté : Voyez en sens contraire un arrêt du Parlement de Grenoble du 18 novembre 1639, cité par l'annotateur des chories. *Jurisprudence de Guy-Pape*, 2^e édit., 1769, p. 249.

d'abord à quelle catégorie d'impenses appartiennent les améliorations dont le preneur demande le remboursement ; or ces impenses peuvent être des impenses nécessaires, voluptuaires ou utiles, et selon le caractère qu'elles présentent, la solution est bien différente.

Impenses nécessaires. — Les impenses nécessaires sont celles sans lesquelles la chose aurait péri ou tout au moins se serait détériorée (1). Le preneur a pu être amené à les entreprendre par suite de l'éloignement du bailleur ou pour toute autre raison, il doit alors être remboursé intégralement de ses dépenses, il y a droit, même s'il a négligé d'aviser le bailleur, même si elles n'existent plus au moment où elles sont réclamées ; il suffit qu'elles aient été nécessaires au moment où elles ont été faites. Sur ce point, jurisprudence et doctrine sont d'accord, et s'il faut conseiller au fermier d'avertir le propriétaire, quelque urgente que soit la réparation, c'est seulement pour lui éviter les difficultés de preuve qui pourraient s'élever à propos de la nécessité du travail et du montant des dépenses (2). Par application de

(1) Par exemple, la réfection d'un pan de mur ou d'un toit de grange.

(2) Duranton, t. VIII, 17, n° 221 ; Guillouard, t. I, n° 296 ; Douai, 23 mars 1842, S. 42. 2. 482. « C'était d'ailleurs l'opinion de Pothier qui donne l'exemple d'un cheval pris en location et dont la maladie survenue en cours de route oblige le locateur au remboursement de tous les frais de pansements et médicaments faits par le conducteur de bonne foi, que le cheval soit guéri ou mort et ajoute : « Et pareillement à l'égard des maisons, quoique un locataire ne soit pas facilement écouté à demander le remboursement des réparations qu'il a faites sans en avertir le propriétaire lorsqu'il le pouvait,

ces principes, il a été jugé que le fermier qui reconstruit le toit d'une grange, même sans avertissement préalable au bailleur, est recevable à réclamer le remboursement de ses débours, si cette reconstruction se trouvait nécessaire et indispensable (1).

Pour cette catégorie d'impenses le droit à indemnité dérive à notre sens de ce que le preneur a géré l'affaire du bailleur ; n'a-t-il pas en effet rempli à sa place une des obligations que lui imposait l'article 1719 : Entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; d'autre part, ces dépenses n'apportent pas à proprement parler d'amélioration, puisque par définition elles ne servent qu'à entretenir la chose dans l'état où elle se trouve et c'est pourquoi les déboursés sont dus immédiatement par le bailleur, même si les réparations faites ne subsistent pas jusqu'à la fin du bail ; au contraire, si le droit à indemnité reposait sur l'enrichissement indu du propriétaire, celui-ci ne devrait l'indemnité que si le bénéfice des sommes déboursées subsistait à la reprise de sa propriété.

Impenses voluptuaires. — Les impenses voluptuaires sont celles qui rendent la chose plus agréable, mais sans en augmenter sensiblement la valeur vénale et le

néanmoins s'il est bien constaté que ces réparations étaient indispensables, le locateur doit être condamné à rembourser au locataire ce qu'il en a coûté, n'étant pas juste qu'il profite aux dépens du locataire : « *Neminem aequum est eum alterius domino locupletari* ». Pothier, *Louage*, n° 131, p. 362.

(1) Douai, 23 mai 1842, arrêt précité.

revenu qu'on peut en tirer: *Voluptuariæ sunt quæ speciem duntaxat ornant non etiam fructum augent* (1).

L'équité s'oppose à ce que le fermier qui les a faites en somme pour son agrément personnel puisse demander de leur chef une indemnité, car le propriétaire n'aurait vraisemblablement pas fait de telles dépenses dont il ne doit tirer aucun profit, aussi est-ce tout au plus si l'on doit accorder au fermier le *ius tollendi*, c'est-à-dire le droit de reprendre ce qui peut être enlevé sans abîmer le fonds.

Impenses utiles. — Les impenses utiles sont celles qui, sans être nécessaires pour la conservation de la chose, ont pour résultat de lui procurer une plus-value (2); c'est avec elles que nous abordons la partie réellement délicate du sujet, car cette plus-value (3) qui peut donner lieu à un enrichissement du propriétaire est peut-être susceptible de créer à la fin du bail un droit à une indemnité.

Nous étudierons les questions qu'elles soulèvent en deux chapitres, distinguant :

1° Les améliorations susceptibles d'un enlèvement plus ou moins facile : constructions, plantations, et pour

(1) Tels sont par exemple : les frais faits pour sabler un jardin, y creuser des bassins, y poser des statues.

(2) Tel serait : le drainage d'un terrain que son humidité rendrait impropre à la culture, ou encore la construction d'une bergerie ou d'une écurie.

(3) Elle a poussé de nombreux auteurs à réserver pour elles seules le mot « améliorations » : cette plus-value les caractérise.

lesquelles nous devons rechercher si le fermier pourra à son choix les reprendre ou les laisser en obligeant le propriétaire à lui rembourser la valeur.

2° Les améliorations qu'on ne peut détacher de la chose parce qu'elles s'incorporent au sol et qui consistent généralement en certains travaux d'agriculture faits par le fermier sur la terre, pour en développer la fertilité : défrichements, amendements des terres au moyen d'engrais, de drainages, etc. (1).

(1) C'est cette dernière catégorie que nous étudierons avec le plus de soin, car elle est spéciale au bail à ferme. La question de l'indemnité pour la plus-value causée par ces travaux a d'ailleurs en pratique une importance spéciale et certains voient dans une intervention législative consacrant ce principe, un des meilleurs moyens de combattre la crise agricole de ces dernières années et d'accroître la prospérité générale du pays.

CHAPITRE PREMIER

AMÉLIORATIONS SUSCEPTIBLES D'ENLÈVEMENT.

CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS (1).

a) *Constructions et plantations autorisées par le bail.*

Nous laisserons de côté les constructions autorisées ou ordonnées par le bail, car leur sort sera le plus souvent réglé par la convention (2) et si dans le contrat, le preneur était simplement autorisé à faire des constructions sans que leur sort y soit réglé explicitement ou implicitement, il faudrait supposer que le bailleur a renoncé à son droit d'accession ; par suite elles appartiendraient au preneur qui pourrait les aliéner et les hypothéquer (3).

(1) Nous distinguerons suivant que ces constructions ou plantations auront été autorisées ou au contraire passées sous silence par le bail.

(2) Cass., 16 juillet 1890, S. 94.1.19 ; Paris, 8 février 1892, D. 92.2.309 : « Le preneur est propriétaire des constructions si le bailleur lui en a reconnu la propriété en l'autorisant à les faire. »

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, 3^e édit., t. I, n° 618 ; Trib. civ. Saint-Nazaire, 4 juillet 1891 ; Trib. Seine, 8 juin 1894, *Dr.*, 8 juillet 1894. — *Contra* : Cass. req., 1^{er} août 1899, D. 1900.1.350. Arrêt d'après lequel le bailleur peut exiger la destruction à la fin du bail. — D'ailleurs Baudry, *Ibid.*, n° 617 : on ne peut considérer comme autorisation de construire, la clause que le preneur édifiera à ses risques et périls » les ouvrages dont il aura besoin. Cette

Si le bailleur avait en effet entendu en devenir propriétaire, il l'aurait dit lors du contrat, et d'autre part si le preneur n'en devenait pas propriétaire, il pourrait être contraint de les enlever pendant le cours du bail, ce qui est inadmissible en présence de la clause d'autorisation.

b) *Constructions passées sous silence par le bail.*

Si le bail ne dit rien des constructions, elles sont interdites au preneur puisqu'elles modifient la forme de la chose, toutefois ce principe n'est pas absolu et il faut reconnaître au preneur le droit de faire sur le fonds loué tous les travaux susceptibles d'en accroître l'utilité et les produits, sous cette restriction qu'il se conforme à l'article 1728 en vertu duquel le preneur est tenu « d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ».

Duvergier nous dit à ce sujet : « les changements et les modifications qui tendent à accroître les bénéfices de l'exploitation étant des moyens d'atteindre le but de la convention, doivent être tolérés et même encouragés ; le droit du preneur sous ce rapport ne s'arrête qu'au moment où, par l'effet de ses travaux, le capital qui lui esto confié éprouverait quelque détérioration, perdrait

clause inutile, puisqu'elle n'est que l'application du droit commun, ne doit d'ailleurs pas non plus être considérée comme une obligation de construire.

quelque chose de sa valeur intrinsèque ou de sa puissance productive » (1).

Le fermier pourra donc librement ajouter une étable ou une grange à la ferme, construire des écuries, des remises, des hangars, créer des pépinières et donner par suite une grosse plus-value au fonds loué, mais alors comment ses droits vont-ils se concilier avec ceux du propriétaire ? Pourra-t-il disposer en toute liberté de ces constructions, soit au cours du bail, soit à sa dissolution ou au contraire le bailleur pourra-t-il s'opposer à leur enlèvement et les conserver moyennant une indemnité ? Toutes questions sur lesquelles les commentateurs du Code civil n'ont pu se mettre d'accord.

§ 1. — Situation des parties pendant le bail.

a) *Système admettant l'accession.*

Une première opinion (2) s'appuyant sur les dispositions de l'article 555 aux termes duquel : « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire », décide que le bailleur devient par droit d'accession propriétaire des constructions et plantations faites par le preneur au fur et à mesure que ces constructions ou plantations sont réunies au sol.

Mais les partisans de ce système se divisent sur le

(1) Duvergier, t. I, n° 405 ; *Sic*, Laurent, t. XXV, n°s 175 et 176 ; Guillouard, I, n° 294.

(2) Il est d'ailleurs certain que ces constructions sont immeubles et immeubles par nature (C. civ., art. 518).

point de savoir s'il faut refuser au preneur pendant la durée du bail le droit de détruire et d'enlever à son gré les dites améliorations ou s'il faut au contraire n'admettre l'exercice du droit d'accession par le bailleur que sur l'état de choses existant à la fin du bail. La première opinion nous paraît plus logique ; mais la seconde, soutenue par d'excellents auteurs (1), est plus acceptable, car elle permet au preneur, puisque la propriété des matériaux lui est laissée, d'effectuer au cours du bail les modifications ou transformations que peut exiger le progrès agricole.

Dans une argumentation très serrée, M. Planiol (2) nous montre comment le propriétaire doit être présumé avoir renoncé pendant la durée du bail à son droit d'accession : L'article 553 déclare bien que les constructions et plantations ou ouvrages faits sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire et lui appartenir, mais il ajoute : « si le contraire n'est prouvé ».

Il permet donc au propriétaire de renoncer soit expressément, soit tacitement, au bénéfice de la règle « qui a le sol a les bâtiments » ; or, nous dit M. Planiol, une renonciation de ce genre découle du contrat de louage. « Les articles 553 et suivants représentent le

(1) Aubry et Rau, t. IV, § 365 : « La seule manière de concilier les droits que le bail confère au preneur avec le droit d'accession compétant au propriétaire est de n'admettre l'exercice de ce dernier que sur l'état de choses existant à la fin du bail » *Ibid.*, Laurent, t. XXV, n° 177.

(2) Planiol, D. P. 1892.2.410, note.

droit commun, l'état de la propriété en l'absence de tout rapport contractuel entre les parties ; les décisions de ces articles sont profondément modifiées lorsque les constructions ont été faites sur un terrain en vertu d'un droit de jouissance concédé par contrat.

Donc, en l'absence de convention, le propriétaire doit être présumé avoir renoncé à son droit d'accession pendant la durée du bail. »

b) Système rejetant complètement l'accession et cherchant la solution du problème dans le contrat de louage.

Un second système reconnaît au contraire le preneur comme propriétaire de ce qu'il a créé et se refuse à admettre avec les partisans du système précédent que le bailleur ait pu devenir immédiatement propriétaire de constructions dont il a peut-être ignoré l'existence ou dont même il n'a pas voulu devenir propriétaire (1) ; il s'appuie sur les principes du contrat de louage, sur l'article 1730, d'après lequel le preneur est tenu à restituer la chose louée à l'expiration du bail dans l'état où il l'a reçue et sans, par suite, pouvoir être forcé de laisser quelque chose de plus. Rien n'est plus juste, ni plus logique, la jurisprudence est d'ailleurs en ce sens (2).

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 649, p. 363 (3^e édition, 1906). « En vain objecte-t-on, disent ces auteurs, que l'accession n'est pas un mode d'acquérir, mais la constatation du phénomène qui se produit quand une chose est accrue... C'est trop facilement se payer de mots ou encore que le caractère de l'accession est précisément de conférer une propriété malgré la volonté du propriétaire c'est là une hérésie juridique. »

(2) Cass., 22 novembre 1864, D. 65.1.14. — Dans cet arrêt qui a

§ 2. — Droit du bailleur et du preneur sur les constructions et les plantations à la fin du bail.

Plusieurs systèmes se trouvent encore ici en présence, ils peuvent se classer en deux catégories : les uns admettant l'application de l'article 555, les autres rejetant cette application.

Application de l'article 555. — Aux termes de l'article 555 : « lorsque des plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a le droit, ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever. » Il a paru à la majorité des auteurs suivis par la jurisprudence (1), que la généralité de ce texte visait même le fermier qui a élevé

trait à des immeubles par destination, la Cour de cassation fait ressortir un des inconvénients de la doctrine contraire, qui oblige le preneur « à conserver un mécanisme établi par lui pour l'exercice de son industrie quoique l'expérience lui en ait démontré le vice ou l'insuffisance ». Trib. paix Liège 20 avril 1897 ; *Jurisprudence trib. belges*, XLV, 625 ; Baudry et Wahl, n° 649, p. 363. De même, comme le dit M. le conseiller Guillemart dans son rapport sur un arrêt de la Cour de cassation du 8 mai 1877 (D. P. 77.1.308), un fermier peut avoir planté des arbres qu'il croit d'une bonne venue et d'un bon rapport et s'apercevoir qu'il s'est trompé. Ayant le droit de jouir conformément à la convention, il doit pouvoir arracher les arbres, pour revenir à son mode de culture primitif et rentrer ainsi dans les conditions de jouissance et d'exploitation dont il était momentanément sorti. La doctrine de l'accession s'exerçant seulement sur l'état de choses existant à la fin du bail aboutirait d'ailleurs, aux mêmes résultats en ce qui concerne le sort de l'immeuble pendant le bail. Aussi les partisans de cette doctrine ont-ils également invoqué ces arrêts.

(1) Cass., 3 juillet 1849, D. 49.127 ; Cass., 17 juillet 1871, D. 71.1.293 ; Cass., 22 juillet 1894, S. 94.1.204 ; Douai, 27 novembre 1899, *Rec. Douai*, 1900.58 ; Bordeaux, 17 février 1903, *Rec. Bor-*

des constructions sur les lieux loués ; et comme, d'autre part, on ne peut considérer ledit fermier que comme un possesseur de mauvaise foi (1), les partisans de cette opinion décident généralement que le propriétaire du fonds peut à son gré, à la fin du bail, retenir ces constructions et plantations faites sur son fonds (2) ou les faire enlever sans payer d'indemnité (3).

Le seul droit du preneur est donc (dans cette opinion) de demander une indemnité lorsque le propriétaire conserve les travaux d'amélioration qu'il a exécutés sur le fonds. Quant au montant de l'indemnité, indiqué par l'article 555, § 3, il doit représenter la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre sans égard à la

deaux, 1903.4.201 ; Trib. civ. Baugé, 9 août 1904, *Le Droit*, 27 novembre 1904 ; Aubry et Rau, t. II, p. 398, § 204, n° 22 ; Guillouard, t. I, n° 296 ; Baudry et Wahl, t. 1, p. 376, n° 665.

(1) Sans doute, d'une façon générale, le fermier doit être considéré comme un possesseur de bonne foi ; mais, dans notre hypothèse, il en est autrement ; la bonne foi ce serait ici la croyance qu'il construit ou plante sur son propre fonds, et c'est par égard pour cette croyance que l'article 555, § 3, décide en faveur du tiers qui a amélioré le fonds d'autrui, croyant améliorer le sien ; qu'attendu sa bonne foi le propriétaire ne pourra demander la suppression des dits ouvrages, mais aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

(2) En reprenant la jouissance de l'immeuble, le bailleur devra déclarer s'il opte pour la conservation ou l'enlèvement des matériaux. Aucune mise en demeure de la part du preneur n'est nécessaire ; et s'il prend possession des constructions, il sera réputé avoir opté pour leur acquisition (Bordeaux, 17 février 1903, *Rec. Bordeaux*, 03.4.201), alors qu'au contraire s'il saisit les matériaux, il opte pour leur enlèvement (Nancy, 4 juillet 1895, *Gaz. Pal.*, 95.2.509).

(3) Trib. paix Marseille, 20 janvier 1909, *Jurispr. civ. Marseille*, 1909, 238.

plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir (1).

Mais, dans la pratique, l'indemnité ne sera jamais celle que la loi détermine : le fermier aimera mieux se contenter d'une somme moins considérable et ne pas détruire ce qu'il a fait, car cette démolition plus ou moins onéreuse serait entièrement à ses frais. Supposons en effet qu'un fermier ait construit des étables ou fait des plantations ; à l'expiration du bail son propriétaire ne manquera pas de lui dire : « J'ai le droit de vous obliger à enlever ces constructions ou plantations sans vous verser aucune indemnité ; toutefois je consens à ne pas user de ce droit et à conserver le tout, mais à une condition, c'est qu'au lieu de vous rembourser intégralement le montant de vos frais comme le veut l'article 555, je ne vous en rembourserai que la moitié ou le quart. » Quelque dure que soit cette condition, le fermier se verra dans la nécessité de l'accepter, et elle a sa justification dans cette règle de droit universellement admise : un tiers ne peut pas imposer au propriétaire du sol, sans son fait et contre sa volonté, des dépenses qu'il n'aurait pas voulu faire, et qui dépassent peut-être ses res-

(1) Cependant certains auteurs n'obligent le bailleur à rendre que la plus-value (Duranton, t. IV, n° 584 ; Duvergier, t. I, n° 487 ; Trib. Seine, 3 mars 1893, *Le Droit*, 24 mai 1893 ; ce jugement qui constitue une anomalie concerne des meubles incorporés à l'immeuble). Cette solution est inacceptable, car l'article 555 ne la donne que pour le possesseur de bonne foi ; s'il semble mieux traiter le possesseur de mauvaise foi, c'est que ce dernier est exposé à se voir obligé d'enlever les constructions par la volonté du propriétaire.

sources personnelles (1). C'était au locataire de prévoir les conséquences de ses actes et d'en régler le sort par une convention avec son propriétaire.

Systèmes rejetant l'article 555. — Les auteurs de la seconde opinion décident au contraire que l'article 555 est étranger aux rapports du bailleur et du preneur, et que ses dispositions ne doivent pas leur être appliquées par analogie en fin de bail. L'article 555, disent-ils, ne tranche la question qu'entre le propriétaire et un tiers possesseur. Or il y a cette différence capitale, entre la situation d'un tiers possesseur et celle d'un fermier, qu'aucun lien de droit n'existe entre le premier et le propriétaire, tandis que l'autre est lié par un contrat. Ce contrat donne au preneur la jouissance de la chose et le droit de jouir emporte celui de faire les travaux qui peuvent augmenter l'utilité de la jouissance : « il en résulte que les ouvrages exécutés par le preneur sont l'exercice d'un droit, tandis que le tiers possesseur est sans droit aucun sur la chose... A l'égard d'un tiers possesseur, le propriétaire peut faire valoir son droit

(1) L'article 555 s'applique et le bailleur conserve le droit de faire remettre les choses en l'état où elles se trouvaient avant l'entrée en jouissance du preneur, même au cas où les travaux avaient été faits à son vu et à son su (Cass., 3 juin 1849, D. P. 49.1.27). Plusieurs des propositions de loi concernant l'indemnité de plus-value voudraient que le consentement que donne le bailleur à l'établissement de constructions par le preneur sur le terrain loué entraînât renonciation à son droit de destruction et par suite le contraignît à payer une indemnité au fermier (Proposition de loi de MM. Gagneur, Thellier de Poncheville et Dugué de la Fauconnerie).

d'accession ; il ne peut pas l'opposer à un détenteur qui a eu le droit de faire les constructions (1). »

Par suite, l'article 555 étant étranger aux rapports du bailleur et du preneur, on appliquera à ceux-ci à la fin du bail les règles du contrat qui les lie, c'est-à-dire les règles du louage. Or la seule obligation que l'article 1730 mette à la charge du preneur, est de rendre la chose dans l'état où il l'a reçue. Il doit donc enlever les constructions et plantations qu'il a élevées, et le bailleur peut l'y contraindre. Par contre ce dernier ne peut exiger leur maintien moyennant indemnité, et s'il veut les conserver il devra s'entendre avec son locataire et conclure un contrat déterminant les conditions sous lesquelles il les retiendra.

Ce raisonnement ne nous paraît pas convaincant, et nous préférons, avec la majorité des auteurs et la jurisprudence, déclarer l'article 555 applicable lors de la dissolution du bail, plutôt que de refuser au propriétaire le droit d'option qu'il a vis-à-vis d'un tiers quelconque qui a construit ou planté sur son terrain.

Pourquoi, en effet, traiter plus favorablement le maître d'un terrain quand il agit comme propriétaire revenantiquant que lorsqu'il agit comme bailleur ? Pourquoi encore mettre le bailleur dans l'impossibilité de réaliser un bénéfice dont le preneur ne doit nullement souffrir ?

(1) Laurent, t. XXV, nos 478 et 479 ; t. VI, n° 275 ; et dans le même sens, Ducauroy, Bonnier et Roustain, t. II, n° 440.

CHAPITRE II

AMÉLIORATIONS NON SUSCEPTIBLES D'ENLÈVEMENT.

EXPOSÉ DE LA QUESTION. — DOCTRINE.

Ces améliorations se distinguent de celles que nous venons d'examiner par ce caractère particulier qu'elles se confondent avec l'immeuble, et que souvent même il serait impossible de les retrouver ; on les divise généralement en améliorations foncières et en améliorations culturales. Rentrent dans la première catégorie (1) les créations de prairies, les défrichements, les mises en culture de terrains vagues, les dessèchements de marais, les créations de chemins d'exploitation et enfin les travaux d'assainissement comme le drainage et les travaux d'irrigation. Sont au contraire considérées comme améliorations culturales les labours d'approfondissement, les fumures avec importation d'engrais, le nettoyage des terres et les amendements ou opérations ayant pour but d'introduire dans le sol les éléments qui lui manquent pour être friable et mobile (2).

(1) En outre des constructions et des plantations dont nous nous sommes déjà occupé.

(2) Sur la distinction des améliorations foncières et culturales, V. Zolla, *Questions agricoles*, p. 108, 109, 110 ; thèse Béhagel, p. 97, 99,

Quelle sera donc la situation du fermier en face d'améliorations de ce genre ?

Les auteurs qui appliquent l'article 555 résolvent la question sans difficulté ; le preneur se trouve en fait sans action, car le propriétaire ne lui proposera jamais le remboursement de ses impenses, puisqu'il pourra les conserver en exigeant un enlèvement impossible (1).

Les partisans de l'article 1730 concluent de même, pour des raisons différentes : le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue. Par conséquent, s'il a fait des améliorations culturales, tant pis pour lui.

Il semble cependant à certains bons auteurs que l'on pourrait trouver dans notre Code la base d'un droit pour le fermier.

Ainsi M. Bourguin (2) constate d'abord que de nombreux articles du Code statuent sur la question d'indemnité dans plusieurs cas particuliers où les améliorations

107. — Nous retrouverons cette distinction à la base de nombreux projets passant outre à l'autorisation du propriétaire pour le droit à indemnité.

(1) Et la conclusion qu'en tire Troplong, c'est qu'il « est permis de supposer avec raison que le preneur a fait don à l'immeuble des additions qu'il savait n'en pouvoir détacher ». Troplong, *Du louage*, t. III, n° 355 ; Guillouard s'appuie également sur l'article 555 pour refuser une action en indemnité au locataire : « Nous croyons que le fermier n'a droit à aucune indemnité, car, mettant du fumier sur les terres, il n'a fait que se conformer à l'obligation de jouir en bon père de famille... et si l'on entrait dans cette voie (droit à indemnité), où serait la limite et où commencerait la quantité de fumiers pouvant donner droit à une indemnité ». Guillouard, t. II, n° 555.

(2) Bourguin, De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Extrait de la *Revue politique et parlementaire*, février 1900.

ont été faites sur l'immeuble par un autre que par le propriétaire et, après avoir montré que la situation spéciale du détenteur explique les trois seuls de ces textes qui refusent l'indemnité (art. 599. visant l'usufruitier, art. 1890 le commodataire, art. 1947 le dépôt) ; il conclut : « Au contraire, le principe de l'indemnité pour amélioration est consacré au profit du possesseur, même de mauvaise foi, pour les constructions ou plantations qu'il a faites sur le terrain d'autrui quand le propriétaire, au lieu d'en exiger l'enlèvement, veut les conserver (art. 555) ; au profit du donataire soumis au rapport pour toute la plus-value résultant de ses dépenses (art. 861) ; au profit du gérant d'affaires pour les dépenses nécessaires ou utiles qu'il a faites (art. 1375) ; au profit du possesseur même de mauvaise foi qui a reçu indûment un immeuble en paiement pour les mêmes dépenses (art. 1381) ; au profit de l'acheteur dépouillé par l'exercice de faculté de *remere* pour les réparations nécessaires ou simplement utiles (art. 1673) ; au profit du tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué en cas de délaissement aux créanciers pour les améliorations qu'il a faites (art. 2175). Ne se dégage-t-il pas, d'aussi nombreuses applications, un principe général et de droit commun, sous-entendu, mais toujours présent, applicable à toutes les situations que la loi n'a pas formellement exceptées : le principe d'équité que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ? »

« L'extension de ce principe aux améliorations du fermier n'a donc rien de bien audacieux. » Et plus loin :

« Reste enfin un texte directement applicable à la question ; l'article 548, qui dispose que les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais de labours, travaux et semences faits par des tiers. Si des travaux de labours et d'engraisement profitent à plusieurs récoltes successives, après l'expiration du bail, l'ancien fermier me paraît autorisé par l'article 548 à réclamer au propriétaire le remboursement de ses dépenses dans la mesure de la plus-value qu'elles ont procurée. »

M. Behagel (1) ajoute dans le même sens, et comme conséquence du même article 548 : « Un fermier quitte sa terre, laissant 150 francs d'engrais en terre ; il y a là un capital qui va passer dans le patrimoine du bailleur.

Nous sommes dans le domaine de l'action « *de in rem verso* », et nous prétendons qu'elle appartient au preneur pour se faire indemniser. »

Remarquons que cette opinion ne considère pas les travaux du preneur comme une gestion d'affaires. Pour que ce quasi-contrat ait lieu, il faut, en effet, que le gérant ait eu l'intention de faire les affaires d'autrui (C. civ., art. 1372), or les améliorations que le preneur a pu faire, il les a faites bien plus pour son utilité et son agrément que dans l'intérêt du bailleur.

Enfin, dans la gestion d'affaires, c'est au moment

(1) Thèse, p. 37.

même où la dépense a été faite qu'il faut se placer pour juger de son utilité ; peu importe que cette utilité n'ait pas subsisté, le maître sera tenu d'indemniser le gérant.

Au contraire, par l'action « *de in rem verso* », le preneur ne peut réclamer à la fin du bail qu'une indemnité égale à la plus-value qu'il fait entrer dans le patrimoine du bailleur, mais il aura droit à cette indemnité chaque fois que cette augmentation de valeur subsistera lors de la dissolution du bail, car cette action dérivant du principe d'équité, que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, et n'ayant été réglementée par aucun texte de loi, il suffit pour la rendre recevable que le demandeur allègue et offre d'établir l'existence d'un avantage qu'il aurait par un fait personnel procuré à celui contre lequel il agit (Cass., 15 juin 1892) (1).

Jurisprudence. — La jurisprudence n'est pas ici nettement établie, la Cour de cassation n'ayant jamais été saisie de réclamations du fermier.

A la vérité, le 31 août 1877, la Cour de Douai (2) a réformé un arrêt qui avait accordé au fermier une indemnité pour travaux de marnage effectués sur le terrain loué, parce que le fermier n'avait fait en les effectuant que remplir son devoir de cultiver en bon père de famille. Mais peut-être aurait-elle jugé autrement si le fermier avait eu soin de faire constater l'état des terres

(1) D. 93.4.596. — Dans le même sens : Trib. civ. Bordeaux, 27 janvier 1908, *Rec. Bordeaux*, 1908.3.401.

(2) S. 78.2.150.

à son entrée en jouissance, car plus loin la Cour conclut que, par suite de cette omission, il est censé les avoir reçues en bon état (1).

En revanche, nous dit M. Bourguin (2), « la Cour de cassation, par un arrêt du 22 avril 1865 (D. 65.1.338), a admis, au profit d'un simple possesseur de mauvaise foi, le droit à indemnité pour des améliorations non susceptibles d'enlèvement. Si la Cour avait eu à statuer sur le cas d'un fermier, l'aurait-elle traité moins favorablement? Il est permis de penser le contraire. Mais jamais les fermiers n'ont soumis la question à la Cour suprême ; retenus sans doute par le préjugé courant, s'imaginant que le Code leur refuse le droit aux engrais, ils n'osent le faire valoir en justice. Il appartiendrait aux syndicats agricoles de faire en ce sens une tentative, devant laquelle reculent les individus isolés ».

Critique du principe de l'indemnité de plus-value.

α) Les partisans de l'indemnité de plus-value s'appuient généralement sur l'article 1766 du Code civil qui impose au fermier des dommages-intérêts au cas de

(1) Dans le même sens : Trib civ. Cambrai, 10 avril 1891 confirmé par C. de Douai, 8 juillet 1891. La jurisprudence de la Cour de Douai semble donc établie. Un jugement du Tribunal civil de Versailles, du 1^{er} juin 1906 (*Le Droit* 13 juin 1906) décide dans un sens analogue qu'un usage local ne peut accorder de recours au fermier contre le bailleur que si cet usage est ancien, précis et régulièrement constaté.

(2) Bourguin, *op. cit.*

détérioration de l'immeuble loué. Il n'est que juste, disent-ils alors, d'accorder par réciprocité une indemnité au preneur si, au lieu d'endommager il a amélioré l'immeuble.

β) L'équité d'ailleurs ordonne d'introduire dans notre législation le principe de l'indemnité de plus-value, ainsi on empêchera le propriétaire de recueillir purement et simplement le fruit du travail du fermier. Or s'il est un principe juridique universellement admis c'est bien que : « Nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ».

γ) Enfin, ajoutent-ils, au point de vue économique, le propriétaire doit encourager son fermier à faire de la culture intensive, ce, dans l'intérêt public. Et MM. Maxime Lecomte et Evrard (1) exposent ainsi ce motif d'intérêt général : « Il paraît incontestable que l'un des principaux obstacles au progrès agricole est le défaut d'intérêt des locataires à améliorer les fonds qu'ils détiennent. Les baux n'ont ordinairement qu'une durée assez courte et s'ils ne sont pas renouvelés plusieurs années à l'avance, il arrive qu'on n'en obtient que quatre ou cinq ans de pleine production, de rendement normal, pour toute la durée du bail ; le preneur employant les premières années à mettre le domaine en état et les dernières à le remettre au même état qu'à son entrée (c'est-à-dire à l'épuiser). Il résulte de ce fait

(1) *J. off., Doc. parl.*, Chambre des députés, 1889, Annexe, n° 79, p. 205.

un déficit de la production nationale qu'il est difficile de chiffrer, mais qui certainement, a une importance considérable. »

La même idée se trouve formulée dans l'exposé des motifs de la proposition de loi de MM. Lechevalier et Breton (1).

« On objectera, y lisons-nous, que le remboursement par le propriétaire porte atteinte au droit de propriété ; cette considération ne saurait nous arrêter en présence de l'intérêt national qui est en jeu ; car on ne pourrait mieux appliquer la raison d'utilité publique et d'intérêt général que lorsqu'il s'agit d'une mesure tendant à pousser au plus grand développement de la production de notre sol, à une mesure qui aurait pour résultat d'augmenter dans de fortes proportions nos rendements actuels..... ; en effet, si les agriculteurs dans le cours d'un bail de neuf années sont obligés pendant 3 ou 4 ans de faire des avances au sol pour remettre la culture de la ferme en bon état, chaque exploitation se trouve en déficit de production pendant une longue période. L'argument tiré de l'atteinte portée à la propriété, ne saurait donc prévaloir contre ce grand intérêt national. »

Et nous voyons déjà quel sera le grand argument des partisans de l'indemnité de plus-value contre l'objection que leurs adversaires ne manquent pas de tirer du droit absolu du propriétaire reconnu par l'article 544 : Voter

(1) *Ibid.*, 1894, Annexe, n° 287.

cette loi, disent ceux-ci, ne serait-ce pas tomber dans l'arbitraire, et renier la liberté ; le propriétaire n'est-il pas libre de faire ce que bon lui semble de sa terre, de la laisser inculte à son gré ? Non ! répliquent hardiment leurs adversaires, car cette liberté du propriétaire doit être restreinte quand son libre jeu compromet des intérêts aussi graves que ceux signalés plus haut.

De l'opinion que l'on adoptera, dépendra la solution de la question, car les deux grands principes qui se heurtent et divisent auteurs et législateurs sont le principe de l'intérêt général et celui du respect dû à la propriété !

Adversaires de l'indemnité de plus-value. — Les adversaires de l'indemnité de plus-value se refusent tout d'abord à admettre l'argument de réciprocité tiré de l'article 1766. Pour eux, cet article n'est pas une disposition d'équité en faveur du propriétaire, mais la simple conséquence de l'obligation de jouir en bon père de famille imposée au fermier par l'article 1728 et la règle qu'il édicte loin d'être une disposition isolée d'où l'on puisse tirer un argument *a contrario* (en faveur du preneur), découle de la nature du contrat de louage.

Et, nous dit M. Bellevile (1) : « Vouloir pour établir une réciprocité qu'on prétend nécessaire, accorder une indemnité au fermier sortant, c'est au contraire changer complètement la situation des deux parties en pré-

(1) Belleville, *Réforme sociale*, 1^{er} octobre, 1890. « Objection qui, il faut le reconnaître contient une grosse part de vérité ».

sence, c'est donner au fermier des droits qu'il ne peut avoir en vertu de son contrat de louage. »

Le même auteur repousse également l'argument tiré de l'équité, car, dit-il, si le fermier prend une ferme épuisée, en mauvais état, le fermage en sera ordinairement diminué de la somme nécessaire pour remettre les terres en bon état et par suite, lui accorder une indemnité de plus-value, serait l'indemniser deux fois ; d'ailleurs, ajoute-t-il, il est reconnu qu'actuellement dans les dernières années du bail, le fermier « dégraisse sa terre » ; en réalité, celui qui est lésé, c'est le propriétaire à qui le fermier entrant va demander une diminution de fermage (1).

Quant au dernier argument des partisans de l'indemnité, celui basé sur l'intérêt général, sur l'inconvénient des baux actuels et des modes de culture qui en résultent, semble si solide que peu des adversaires d'une intervention législative l'ont attaqué directement.

Certains ont, à la vérité, exprimé la crainte de ne plus voir, le jour où le principe de l'indemnité serait reconnu, conclure que des baux très courts, par des fermiers surtout désireux d'obtenir des améliorations apparentes, seulement susceptibles de leur faire allouer à chaque expiration de bail des indemnités (2) ; mais

(1) A cela, les partisans de l'indemnité de plus-value répondent qu'une fois le droit à indemnité reconnu, les fermiers n'ayant plus intérêt à « dégraisser » seront tous des fermiers améliorateurs.

(2) « Il ne tarderait pas à se former une classe particulière de fermiers qui, véritables écumeurs de terres, chercheraient surtout à

ces craintes sont manifestement exagérées et il serait certes, facile au législateur de prévenir de pareilles fraudes.

Aussi, la plupart des adversaires de l'indemnité, sans contester l'intérêt économique de la réforme, lui font-ils surtout ce reproche, capital à leurs yeux, de violer le respect dû à la propriété en même temps que la liberté des conventions.

Aux termes de l'article 544 : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Or, inscrire dans nos lois le principe de l'indemnité, vouloir créer au profit du fermier, des droits nouveaux et imposer au bailleur des obligations envers la terre, ce serait, semble-t-il, porter à la propriété un coup terrible.

Certes, il est incontestable que le propriétaire possède à l'exclusion de tout autre, le droit de jouir de sa chose comme il l'entend, mais, comme le dit M. Bourguin : le droit à indemnité ne tend nullement à donner au fermier la copropriété de l'immeuble, ni à dépouiller le propriétaire de son bien. Mais, la terre a été enrichie

conclure des baux excessivement courts, afin d'avoir droit plus souvent à une indemnité de plus-value que dans l'état de nos mœurs, les experts leur accorderaient facilement. — Société des agriculteurs de France, 15 juillet 1890... on ajoute encore que la consécration législative de l'indemnité de plus-value ne serait qu'un élément de discorde, une source intarissable de procès, de difficultés et de chicanes.

par le fermier, le propriétaire y trouve une valeur qu'il n'y a pas mise et s'il ne tient pas compte au fermier de cette valeur, c'est alors qu'il y a attentat au droit de propriété, « expropriation du capital que le fermier sortant a enfoui dans la terre » (1). « Et, ajoute le même auteur, quant à l'expropriation dont le propriétaire serait menacé si la loi l'obligeait à payer une plus-value, c'est un épouvantail qui n'effraiera personne ; l'indemnité pour engrais sera toujours modeste relativement à la valeur du fonds et sera peut-être répartie sur plusieurs années ; l'expérience des régions où la clause est en usage, prouve que les propriétaires trouvent toujours le moyen de rejeter cette charge sur le fermier entrant et ne sont jamais obligés de vendre une partie de leurs terres pour l'acquitter ».

Ces arguments nous semblent excellents et nous croyons le principe de l'indemnité de plus-value, conforme aux intérêts bien entendus de la propriété, M. Bourguin en donne d'ailleurs une preuve matérielle lorsqu'il nous montre comment l'obligation de payer au fermier sortant la plus-value résultant de sa culture s'est établie naturellement et par la force des choses, dans les conventions libres des parties, dans le pays où elle présente le plus d'intérêts.

C'est ainsi que dans la région de Lille, on rencontre fréquemment la clause donnant au fermier sortant :

(1) *Op. cit.*, p. 44.

« le droit aux engrais et amendices qui pourraient se trouver sur les lieux loués d'après une estimation faite par des experts nommés contradictoirement ». Le propriétaire se désintéresse du règlement, c'est au fermier entrant à s'entendre avec son prédécesseur.

Mais alors, dira-t-on, si ces clauses se répandent d'elles-mêmes, pourquoi faire intervenir le législateur, pourquoi ne pas respecter ici comme ailleurs, le grand principe de la liberté des conventions ?

« On sait, nous dit M. Bourguin la tyrannie des usages locaux, des formules de style, des clauses traditionnelles que les notaires se transmettent de génération en génération, même lorsqu'elles sont devenues inutiles et font double emploi avec une disposition législative ou qu'elles correspondent à des conditions économiques disparues.

Or, il est aussi difficile d'introduire dans les habitudes d'un pays des stipulations nouvelles, à la suite d'une transformation économique, que de supprimer des choses surannées.

« Devant cette force d'inertie de la coutume, comment prétendre que les fermiers sont libres de faire insérer dans les baux contrairement à l'usage, des clauses d'indemnité pour leurs fumures. En fait, dans ces conditions, la liberté des conventions n'est qu'une illusion, un mot vide et sonore. »

Etude des législations étrangères.

Ce n'est pas seulement chez nous que s'est fait sentir le besoin de fixer le point de droit que nous étudions. La question s'est posée dans les Etats voisins de la France où elle a été résolue diversement. Dans certains, comme la Belgique, on applique les coutumes des pays où se trouvent les immeubles, alors que dans d'autres plus avancés comme l'Angleterre, on a donné déjà une solution législative à la question. Quelques-uns enfin (Allemagne, Espagne), autrefois favorables à l'indemnité de plus-value s'y montrent maintenant hostiles.

BELGIQUE.

Certaines contrées reconnaissent depuis longtemps le droit du fermier à l'indemnité de plus-value. Coutume de Gand, 1540 (Art. XXV, Rubrique 25). Coutumes de Courtrai (Rubrique 7, Art. XXXIII et XXXV), de Bruges, d'Audenarde, de Ninove, d'Eecloo (1). En Flandre généralement, l'indemnité se trouve non à la charge du propriétaire, mais à celle du fermier entrant (2).

(1) Voir : traduction Laurens Van der Hate, *Coutumes et lois des villes et chastellenies du Comté de Flandre*, t. I. — Cf. Tournai, 4 mars 1907, *Pasicrisie*, 1908.3.249.

(2) En Hollande le « Beklem-Recht » usité dans les provinces de Frise et de Groningue n'est autre chose qu'une sorte de droit à l'indemnité ; on lui doit la transformation de ces immenses tourbières en riches pâturages et en terres arables.

L'on estime généralement que l'existence de ces coutumes est une des causes de l'état avancé de l'industrie agricole dans ces contrées (Damseaux, cité par M. Besnard, Rapport Congrès La Haye, 1891 ; de même Van der Linden devant la Chambre des représentants).

Le législateur a jusqu'ici laissé aux anciennes coutumes le soin de fixer le principe et l'étendue de l'indemnité de plus-value (1) et la jurisprudence (2) s'est toujours conformée à cette règle de droit, aussi malgré les efforts de ses partisans, le principe de l'indemnité de plus-value, n'est-il pas encore inscrit dans le Code rural belge et n'est-il pas étendu aux provinces dont les coutumes ne l'admettent pas (Hainaut et Luxembourg).

ANGLETERRE.

Il y plus d'un siècle que la question des propriétaires de terres, des landowners préoccupe les Anglais, c'est que

(1) Voir art. 1777, C. civ. belge.

(2) Jugements d'études d'Audenarde, 28 juin 1868 ; Bruxelles, 17 mars 1889, 18 décembre 1884. Projet déposé au Parlement en 1896, par M. Defnet (*Doc. Parl.*, Belgique, 1897-98, n° 72, p. 189). Ce projet fut étudié par la commission centrale, et le 18 février 1898, M. Van der Linden déposa une proposition nouvelle ainsi conçue ; art. 1^{er} : « Le bailleur est tenu de rembourser au fermier sortant la valeur des fumures, labours et ensemencements dont la cessation du bail lui fait perdre le profit à moins qu'il ne les ait reçus à son entrée sans payer d'indemnité.

« Le fermier sortant, aura droit aussi à la plus-value résultant des améliorations foncières, qu'il aura faites avec l'autorisation expresse du bailleur. »

l'Angleterre est par excellence le pays de la grande propriété et de la grande culture. Longtemps, la loi anglaise ne reconnut aucun droit au fermier pour les améliorations faites par lui, puis peu à peu il se forma des coutumes locales (notamment dans le Lincolnshire) donnant au fermier sortant des compensations payées, soit par le fermier entrant, soit par le propriétaire ; mais ce n'est qu'en 1875 que le duc de Richemond au nom du gouvernement présenta et fit voter au parlement un projet sur le droit du fermier.

L'acte de 1875 distingue trois sortes d'améliorations :

α) Celles pour lesquelles le fermier doit demander l'autorisation du propriétaire : drainage, constructions ou agrandissements de bâtiments, de jardins, de routes et ponts, création de pâturages, défrichements.

La durée présumée de ces améliorations est de 20 ans, mais cette présomption légale peut être contestée et si nous supposons un fermier quittant la ferme cinq ans après avoir fait un drainage, au cas où les arbitres déclareraient que l'effet de ce drainage ne se ferait plus sentir 10 ans après sa sortie, il n'aura droit qu'aux 10/15 de ses dépenses (et non aux 15/20 comme on pourrait le croire).

(1) Si en Ecosse la plupart des baux sont de longue durée, en Angleterre et en Irlande, la presque totalité des fermes sont sous la tenure annuelle, mais en fait et sans convention nouvelle les baux se perpétuent pendant de longues années. Ces baux sont dits « at vill » à volonté, parce que du jour au lendemain, le propriétaire, le landlord peut expulser le preneur.

β) Celles pour lesquelles il faut et il suffit d'une notification préalable du fermier au propriétaire (1), ce sont, par exemple : le chaulâge, le marnage, le glaisage, la fumure par les os bruts. Améliorations considérées comme amorties dans un délai de cinq ans.

γ) Enfin, celles pour lesquelles le fermier n'a besoin d'aucun consentement, d'aucune notification préalable, ce sont : l'achat d'engrais naturels et l'emploi d'engrais chimiques.

Ces améliorations sont présumées durer deux ans et comme dans les cas précédents, le propriétaire doit seulement la somme judicieusement dépensée, il peut donc prouver qu'il y a eu exagération de dépenses. Enfin, dans aucun cas, le fermier ne peut demander une indemnité pour améliorations après la période maxima spécifiée dans la loi comme applicable à chaque catégorie.

L'acte de 1875 fut modifié par celui de 1883.

Ce dernier diffère du précédent :

- 1° En ce que ses dispositions sont d'ordre public ;
- 2° En ce qu'il modifie le classement des travaux ;
- 3° En ce qu'il supprime les présomptions de durée des améliorations et donne aux experts un pouvoir plus étendu.

I. — L'article 55 est ainsi conçu : « Tout contrat,

(1) Cet avis permet au propriétaire d'empêcher l'exécution du travail projeté en donnant au fermier un avertissement de quitter les lieux.

accord, convention par lequel le fermier renoncerait à son droit, de demander une indemnité en raison d'améliorations agricoles, sera sur ce chef nul et de nul effet ».

L'acte de 1875 n'avait pas en effet donné les résultats qu'on attendait, les propriétaires ayant trop largement usé de la liberté qui leur était laissée par la loi de se soustraire à son action. Remarquons toutefois que si l'acte de 1883 interdit au fermier de renoncer valablement à toute indemnité, elle laisse cependant les contractants libres de se réclamer des coutumes locales ou de modifier conventionnellement les bases légales d'évaluation.

II. — L'acte de 1883, tout en respectant la division en trois classes des améliorations fait passer dans la troisième classe toutes celles de la seconde, et celle-ci comprend uniquement le drainage que la loi de 1875 mettait dans la première classe.

Les approbations des agronomes anglais n'ont pas manqué à la loi de 1883, elle soulève cependant encore de vives critiques, même parmi les fermiers, qui se plaignent de ce qu'elle ne protège pas les fermiers restants ; le 18 février 1890, M. Chauning demandait à la Chambre une indemnité pour ces derniers au cas de renouvellement de leur bail. Il fut ouvert une enquête à la suite de laquelle la commission s'exprimait ainsi : « Il est généralement admis que le principe de ces lois est bon et si quelques témoins ont exprimé l'opinion qu'el-

les ont été pratiquement sans effet, un lamentable échec, une lettre morte, mal adaptées, sans succès, peu satisfaisantes, impopulaires, il y a eu d'autre part, une masse prépondérante de témoignages, pour établir que, indirectement au moins, ces lois ont été avantageuses à la fois aux propriétaires et aux tenanciers en provoquant la conclusion d'arrangements particuliers conformes aux principes de la loi et en amenant les fermiers de plusieurs districts à gérer leurs fermes dans de meilleures conditions. »

En 1899, la Reine, dans son discours au trône, annonçait le dépôt d'un bill dans le but d'améliorer la législation sur le bail à ferme. Des bills nombreux sont venus depuis cette date s'adjoindre à la loi de 1883 ; elle ne forme plus qu'un assemblage de morceaux ; une refonte générale est devenue nécessaire.

PORTUGAL.

Le Code civil portugais promulgué le 1^{er} juillet 1867 reconnaît au fermier le droit de réclamer une indemnité de plus-value pour ses améliorations, mais seulement si la durée de son bail n'excède pas 20 ans, et s'il y a augmentation de valeur locative.

SUISSE.

Le Code fédéral des obligations du 14 juin 1881, reconnaît également au fermier le droit de se faire rembourser ses améliorations.

ESPAGNE ET ALLEMAGNE.

Dans ces deux pays, le fermier avait autrefois droit, soit en remboursement de ses dépenses, soit à une récompense. Aujourd'hui en Espagne, cette disposition a disparu du nouveau Code, et en Allemagne, le silence du Code de 1900 fait qu'elle n'y est pas non plus consacrée.

A la vérité, sitôt la promulgation du Code civil espagnol, 1^{er} mai 1889, des propositions de lois favorables au fermier se sont fait jour ; ainsi, le 15 juin 1889, M. Montero-Rios dépose un projet accordant au fermier une hypothèque légale et un droit de rétention, mais elles ne sont encore que projets.

**Indemnité de plus-value en France devant les Chambres
et les Sociétés d'agriculture.**

La première proposition de loi sur cette matière fut faite le 30 octobre 1848 par M. Pezerat à l'Assemblée Nationale Constituante et repoussée après avis défavorable de la commission ; elle avait ce caractère original, que nous ne retrouverons dans aucune de celles qui suivirent, qu'elle partageait la plus-value entre le propriétaire, le fermier et les ouvriers agricoles.

Mais le principe même d'indemnité au fermier sortant fit bientôt après, l'objet de nouvelles et nombreuses propositions :

Propositions de M. le baron La Doucette, 1876 ; de M. Dugué de la Fauconnerie, 26 mars 1876 ; de MM. Trystram, Maxime Lecomte, etc., 27 mars 1888 ; de M. Lesouef, 7 juin 1888 ; de MM. de Poncheville, de Mun, etc., 28 novembre 1889 ; de M. Emile Dubois, 14 décembre 1893 ; de M. Lechevallier, 25 octobre 1898 ; reprise le 16 janvier 1903 (1) ; proposition de M. René Besnard, 5 mars 1907.

Voici le texte de cette dernière proposition (2).

ARTICLE UNIQUE. — « L'article 1766 du Code civil est ainsi complété : dans les baux de trois années au moins, le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué par des améliorations résultant de la culture normale de la terre, telles que : engrais, fumures et amendements.

Il en sera de même pour les drainages, empierrements, défoncements profonds, plantations et déplantations, en un mot, pour tous les travaux de modification du sol, quand ils auront été autorisés par le propriétaire.

Tout contrat, accord ou convention par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité ou qui tendrait à la diminuer est nulle et de nul effet.

(1) *J. off.*, *Doc. part.*, Ch., annexe, 1903, n° 658, p. 52 ; Voir aussi *Revue trimestrielle, Dr. civ.*, 1903, n° 725.

(2) *J. off.*, *Doc. parl.*, Ch., annexe 1907, t. I, p. 189, n° 810.

L'indemnité allouée ne pourra en aucun cas, sauf convention contraire, dépasser le montant de deux années de fermages. La plus-value sera évaluée par experts qui devront prendre en considération les conditions de relocation. Le juge aura, dans tous les cas, la faculté d'accorder au bailleur pour se libérer, un délai qui n'excédera pas cinq années, à charge pour le bailleur de payer les intérêts légaux.

Il n'est en rien dérogé aux dispositions de l'article 555 du Code civil. »

Ce qui caractérise dans ce projet l'indemnité de plus-value c'est : 1° que le bailleur ne doit compte au preneur que de la moitié de l'indemnité de plus-value ; l'association du propriétaire et du fermier étant considérée comme si intime que l'on ne peut disjoindre leurs intérêts (1), 2° que cette indemnité est obligatoire (2) et, due pour les améliorations culturales, sans que le propriétaire ait autorisé les travaux ou même en ait reçu notification (3) ; 3° enfin, elle ne peut dépasser le montant de deux années de fermages et le juge peut accorder un délai de cinq ans au propriétaire pour la payer, —

(1) *Ibid.*, proposit. Lechevallier. *Contra* : proposition de la Faucherie qui prévoit le remboursement intégral de la plus-value au fermier et autres projets qui donnent 1/3 de la plus-value au propriétaire et 2/3 au fermier.

(2) *Ibid.*, projet Maxime Lecomte, etc.

(3) Notons que pour les améliorations foncières : drainages, plantations, constructions, etc., le consentement du propriétaire est exigé, le projet de M. Maxime Lecomte contenait déjà cette distinction.

dispositions édictées afin d'éviter à ce dernier tout danger d'expropriation (1).

Voyons maintenant l'accueil fait à la réforme dans le monde agricole.

La question de l'indemnité de plus-value a été traitée à plusieurs reprises par les Sociétés d'agriculture et résolue tantôt dans le sens de la négative, tantôt dans le sens de l'affirmative.

En 1873, malgré un rapport de M. Pluchet (2), rapporteur de la commission sur la question d'indemnité due au fermier pour améliorations et les efforts de son président, M. Josseau, l'assemblée générale des Agriculteurs de France, repoussa le principe même de l'indemnité et les conclusions de son rapporteur. Mais malgré ce vote, et le silence qui se fit autour de la question, les Sociétés d'agriculture de Meaux, de Versailles, puis de Melun, crurent de leur devoir de rédiger des baux-types dans lesquels était fixé le droit à l'indemnité de plus-value.

Les propositions de loi de 1887-1888 rendirent à la question son actualité et le 1^{er} février 1888, la « Société nationale d'agriculture », après un rapport de M. Ferdinand Dreyfus (3), recommande aux pouvoirs publics l'étude de cette question et insiste auprès d'eux « sur la

(1) D'autres propositions de loi, De Poncheville, Lechevallier, permettent même au propriétaire d'éviter tout paiement en argent en prorogeant le bail.

(2) *Bulletin de la Société des Agriculteurs de France*, 1873, p. 24.

(3) *Semaine agricole*, 29 avril 1888, p. 161.

manière d'augmenter la durée des baux et d'y introduire des clauses prévoyant les améliorations possibles à apporter à la propriété, et le calcul d'une indemnité proportionnée à la plus-value réelle du fonds » ; de son côté, la Société des agriculteurs du Nord, se faisant l'apôtre de la théorie de l'indemnité, rédige un projet de loi (1), qu'un député de la région se charge de déposer à la Chambre.

Enfin lors de l'Exposition de 1889, le Congrès international d'agriculture, après un remarquable rapport de M. Paisant (2), juge au tribunal civil de la Seine, vota les propositions suivantes :

« 1° Il convient de donner au fermier sortant le droit à la fin du bail d'être indemnisé, par le propriétaire, des améliorations qu'il a faites, si elles ont occasionné une plus-value des terres données à bail ;

2° Ce droit doit être réservé aux améliorations culturales ».

Dans les séances générales des 2 et 18 juillet, une vive discussion s'étant élevée au sujet de la validité ou de la nullité de la clause contraire, M. Méline (3) cher-

(1) Voir ce projet thèse de Poncheville, 1900, p. 180.

(2) *Compte rendu du Congrès international d'agriculture de 1889*, p. 234 et suiv., 339 et suiv.

(3) M. Méline, lors de la discussion du projet de loi frappant d'un droit d'entrée les blés étrangers, répondant à M. Jaurès qui invitait le gouvernement à étudier les mesures devant profiter au fermier « au point de vue de la durée des baux et du remboursement des capitaux engagés par le fermier pour l'amélioration de la culture » s'était déjà exprimé ainsi : « J'ai déclaré à maintes reprises que nous

chant un terrain d'entente fit voter l'amendement suivant :

« Tout contrat, accord, convention par lequel le fermier renoncerait à son droit de demander une indemnité à raison d'améliorations culturales, à l'exception d'un règlement antérieur d'indemnité, sera sur ce chef nul et de nul effet, en droit et en équité.

Mais le règlement de la plus-value pourra être établi sur le contrat de bail à d'autres bases et à d'autres conditions que celles qui sont déterminées par la loi » (1).

Ce vote du Congrès de 1889 fut discuté en février 1890 à la Société des Agriculteurs de France. Deux rapports furent présentés, l'un d'eux par M. Tournyer (2) au nom de la section d'économie rurale, l'autre par M. Belleville (3) au nom de la section d'agriculture, tous deux repoussant le principe de l'indemnité au nom de la liberté des conventions.

Un an plus tard, M. Le Couteux (4) fit devant la So-

aurions à nous occuper d'une série de lois indispensables pour sauver l'agriculture de la crise où elle se débat et nous plaçons au premier rang, celles relatives aux améliorations foncières introduites par le fermier. J'ai déclaré que tout en reconnaissant le fait, que beaucoup de propriétaires avaient déjà résolu la question, il était cependant utile de légiférer sur ce point pour prévenir toute difficulté entre le propriétaire et le locataire et surtout pour régler la procédure en cas de dissentiment sur l'importance des améliorations de la culture. Je suis tout prêt pour ma part à étudier les législations de ce genre, qui existent déjà dans d'autres pays.

(1) Cet amendement est directement inspiré de la législation anglaise de 1883.

(2) *Annuaire de la Société des Agriculteurs de France*, 1890, p. 100.

(3) *Ibid.*, p. 117.

(4) *Bulletin de la Société Nationale d'Agriculture*, 1891, p. 180.

ciété nationale d'agriculture un rapport favorable à l'indemnité, mais cette société n'en émit pas moins un vote repoussant « le principe de l'intervention d'une loi spéciale tendant à réglementer l'indemnité due au fermier à raison des avances qu'il aurait faites au cours de son bail sur le domaine affermé ».

M. Bénard et M. d'Aulnis de Bourouil, professeur à l'Université d'Utrecht, portèrent la question devant le Congrès international d'agriculture de la Haye (septembre 1891) et firent au contraire adopter le vœu suivant : « Les conditions du fermage doivent être modifiées, en vue d'augmenter la production, d'intéresser le fermier à l'amélioration du sol et de donner toute sécurité à ses capitaux. »

De même, au Congrès international de Bruxelles de 1895, le vœu suivant fut adopté :

« Le Congrès estime qu'il y a lieu d'accorder au fermier sortant l'indemnité :

1° Pour améliorations foncières, autorisées par écrit par le propriétaire ;

2° Pour l'excédent des fumures, labours et ensemcements.

Le droit du fermier à l'indemnité sera d'ordre public (1). »

La même année, M. Lacombe crut devoir soumettre encore une fois le principe de l'indemnité de plus-value à la Société des agriculteurs de France.

(1) *Séances du Congrès international de Bruxelles, 1895, séances, t. II p. 461.*

Les sections d'agriculture et d'économie rurale, rejetèrent séparément le vœu de M. Lacombe ; la Société s'abstint même de mettre la question à l'ordre du jour de la session suivante « pour ne pas réveiller l'attention publique, ce qui aurait pu amener la Chambre à faire un pas décisif ; plus récemment encore (février 1902), un vœu, présenté par la Société des agriculteurs de la Sarthe, repoussait expressément le principe de l'indemnité.

En province :

Les sociétés d'Agriculture du Nord, du Pas-de-Calais, de Seine-et-Oise, les comices agricoles de Lille, Douai, Cambrai, Le Havre, le syndicat national de la Seine-Inférieure, avaient émis des vœux favorables, alors qu'au contraire les sociétés du Cher, de l'Indre, de la Nièvre, de Melun, de Laval et de Meaux s'y montrèrent complètement hostiles.

Nous ne pouvons que constater combien, même dans le monde agricole, les avis sont partagés.

CONCLUSION

L'indemnité de plus-value nous paraît juste et équitable, demandée à la fois par l'intérêt général et l'intérêt bien compris des propriétaires et des fermiers. L'intervention du législateur est donc à désirer, mais il devra limiter l'action de la loi aux améliorations culturales et en même temps, suivant le système anglais, au-

toriser les parties à modifier la réglementation légale par des clauses peut-être mieux appropriées à des situations de fait, sans pouvoir cependant l'écarter par une clause qui deviendrait trop vite de style. Nous croyons enfin, que le montant de la plus-value, ne doit pas revenir en entier au fermier, bien qu'il faille lui attribuer une part plus forte que celle du propriétaire ($\frac{2}{3}$ par exemple) puisqu'il a fait seul tous les débours.

DEUXIÈME PARTIE

DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

Aux termes de l'article 1728, le preneur est tenu de deux obligations principales :

1^o User de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2^o Payer le prix du bail aux termes convenus.

Mais ce texte est incomplet et le Code énumère ailleurs d'autres obligations du preneur.

Obligations de garnir l'immeuble loué (art. 1766) ;

Obligation d'engranger dans les lieux à ce destinés par le bail (art. 1767) ;

Obligation d'avertir le propriétaire des usurpations (art. 1768) ;

Obligation de restituer la chose à la fin du bail (art. 1730).

Aussi diviserons-nous notre seconde partie en six chapitres.

Chapitre I^{er}. — Obligation de garnir l'immeuble loué.

Chapitre II. — Obligation de jouir en bon père de famille de la chose louée, et suivant la destination qui

lui a été donnée par le bail. A cette section, nous rattacherons l'obligation du preneur d'effectuer les réparations locatives.

Chapitre III. — Obligation d'engranger dans les lieux à ce destinés.

Chapitre IV. — Obligation de dénoncer les troubles au bailleur.

Chapitre V. — Obligation de payer le prix et d'acquitter les charges de l'immeuble.

Chapitre VI. — Obligation de conserver et de restituer la chose.

Dans ce chapitre, nous envisagerons également l'obligation du preneur en cas d'incendie (et les questions d'état des lieux).

Chapitre VII. — Obligation de restituer les pailles et engrais.

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATION DE GARNIR L'IMMEUBLE LOUÉ.

Cette obligation se trouve inscrite dans l'article 1766 : « Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation... et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. »

Sur son motif, la doctrine se trouve divisée : « certains auteurs pensent, qu'elle découle de l'obligation plus générale de jouir en bon père de famille, imposée au fermier par l'article 1728, et que par suite elle n'a nullement pour but de sanctionner le droit de gage qui appartient au bailleur, sur tout ce qui garnit la ferme. On invoque en ce sens, en même temps que les termes de l'article 1766 l'opinion de Pothier : « A l'égard des métairies, les fruits de la terre répondent des fermes : le fermier peut néanmoins être contraint à garnir la métairie des meubles aratoires et des bestiaux nécessaires pour les faire valoir ; et cette obligation naît de la nature du bail ; car étant obligé de jouir de la métairie en bon père de famille et de la cultiver, il s'en suit qu'il

doit avoir tout ce qui est nécessaire pour la cultiver » (1).

MM. Duvergier (*Du louage*, t. II, n° 100), Troplong (*Du louage*, t. II, n° 660), Aubry et Rau (*Cours de droit civil*, t. IV, n° 371) partagent cette opinion et en concluent, que le fermier a complètement rempli son obligation, par cela même que les bestiaux et ustensiles qu'il apporte, sont suffisants pour le besoin de la culture, encore bien qu'ils soient insuffisants pour la garantie des fermages : « A la vérité, ajoute Troplong, le propriétaire a droit, de chercher son privilège sur le mobilier qui garnit la ferme et sert à son exploitation, mais il ne fait que profiter par occasion d'une garantie donnée en premier ordre à la condition de ses terres ».

Au contraire, MM. Laurent (*Droit civil*, t. XXV, n° 435), Guillouard (*Du louage*, t. II, n° 516) et Baudry-Lacantinerie et Wahl (*Du louage*, t. 1, 3^e éd., n° 696) prétendent que cette obligation de garnir les lieux loués, résulte tout autant du gage du bailleur que de l'obligation, imposée au preneur, de jouir en bon père de famille.

L'article 2102, alinéa 1^{er}, donne en effet pour assiette au privilège du bailleur, aussi bien le mobilier qui garnit la ferme que le fruit des récoltes de l'année ; d'où l'on peut conclure que c'est pour assurer l'exercice de ce privilège que le preneur doit garnir l'immeuble

(1) Pothier, *Du louage*, n° 204. Dans le même sens : Bordeaux, Trib. civ., 13 juin 1890, *Rev. Bordeaux*, 90.2 89.

loué ; l'article 1766 doit d'ailleurs être complété par l'article 1752 (1) et le fermier comme le locataire, doit garnir les lieux de meubles suffisants pour répondre de la *merces* : « on ne comprendrait pas pourquoi une obligation créée pour sanctionner un privilège, n'existerait pas, dans toutes les hypothèses où ce privilège est donné (2). »

Nous nous rallions à ces derniers auteurs et pensons qu'il faut voir, dans l'article 1766, une disposition en faveur du propriétaire d'un héritage rural, au profit duquel, il impose au fermier une nouvelle obligation : celle d'avoir les animaux et le matériel nécessaires, non seulement pour répondre des loyers, mais pour bien cultiver (3).

Le bailleur sera donc fondé à se plaindre même si le matériel de son fermier, suffisant pour assurer une bonne culture, est insuffisant pour répondre du fermage, et à plus forte raison, si ce matériel n'appartenait pas au fermier, avait été loué à un tiers par exemple (4).

(1) Art. 1752 : « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants peut être expulsé... ».

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. 1, n° 696. — MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, estiment que l'argument tiré de la citation de Pothier est inexact, et que ce dernier, nous dit simplement, que le fermier doit garnir la ferme des meubles nécessaires à son exploitation, sans se prononcer sur le point de savoir, s'il doit également la garnir des meubles nécessaires à l'exercice du privilège du bailleur.

(3) *Id.* Alger, 7 juin 1895.

(4) Dans l'opinion qui considère l'article 1766, comme n'ayant d'autre but que d'assurer la bonne exploitation des terres, il faudrait au contraire, refuser au propriétaire tout droit de se plaindre, ce but étant rempli.

Mais que décider dans l'hypothèse où le bail ne porterait que sur des biens ruraux, sans comprendre aucun bâtiment ?

L'article 1766 semble bien ne pouvoir s'appliquer, puisqu'il n'y a pas de bâtiments, où le fermier puisse placer son matériel de culture ; ce que la loi a en vue c'est la bonne culture des terres et si celle-ci est assurée, peu importe que les ustensiles et bestiaux soient logés ou non sur les terres affermées, l'obligation du preneur se trouve remplie.

L'article 1752 du Code civil décide que « le locataire qui ne garnit pas l'immeuble loué de meubles suffisants, peut être expulsé », cet article vise-t-il également les baux à ferme et le propriétaire va-t-il pouvoir faire ordonner l'expulsion de son fermier par voie de référé si celui-ci manque à son obligation ?

M. Guillouard (n° 517) résout la question par la négative, en se fondant ; 1° Sur ce que pour évaluer le gage du propriétaire, il faudrait joindre à l'estimation du mobilier, celle des récoltes qui est longue et difficile.

2° Sur ce qu'une expulsion aussi brusque, que celle ordonnée en référé, est incompatible avec les exigences d'une exploitation agricole. La seule voie ouverte au propriétaire, est donc, de faire prononcer la résiliation (1) du bail contre son fermier, faute par celui-ci d'avoir satisfait à ses obligations.

(1) Trib. paix Chavanges, 13 avril 1909, *Moniteur de Lyon*, 4 octobre 1909.

C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation, — Paris, le 10 décembre 1851 (D. 53.2.16), ajoutant cette raison que l'article 1752 est placé sous la rubrique : « des règles particulières aux baux à loyer », par opposition aux articles précédents (depuis l'article 1714) qui, sont placés, sous la rubrique « des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ».

CHAPITRE II

OBLIGATION DU FERMIER DE JOUIR DE LA CHOSE LOUÉE EN BON PÈRE DE FAMILLE ET SUIVANT LA DESTINATION MENTIONNÉE PAR LE BAIL.

Cette obligation indiquée par l'article 1728, alinéa 1^{er}, loin d'être spéciale au fermier, incombe d'une façon générale à tous ceux qui détiennent la chose d'autrui.

Elle existait déjà en droit Romain et dans notre ancien droit, où Pothier, déclarait qu'elle obligeait le preneur à avoir le même soin pour conserver la chose louée « qu'un bon et soigneux père de famille aurait pour la sienne propre » (1).

Dans notre Code civil, le législateur a voulu se conformer à cette tradition et c'est à dessein qu'il s'est servi pour désigner cette obligation du preneur de la formule « user en bon père de famille » : il n'a pas voulu définir l'étendue exacte de l'obligation, préférant laisser aux tribunaux, le soin d'interpréter sagement le principe qu'il posait. Ceux-ci auront, en cas de difficultés, à s'inspirer des clauses du contrat, des usages locaux et de la nature du fonds loué.

(1) Pothier, *Du louage*, n° 420.

Donnons quelques applications de la règle édictée par l'article 1728.

α) Le fermier doit : « façonner la terre en saison convenable » (Pothier, n° 190), c'est-à-dire fumer, labourer, enlever les mauvaises herbes et les ronces, qui finiraient par rendre nécessaire un véritable défrichement (1).

De l'obligation où se trouve le preneur de fumer la terre, on décide généralement, qu'il doit employer dans ce but tout le fumier provenant de la consommation des pailles et fourrages de la ferme (Laurent, XXV, n° 435 ; Guillouard, t. II, n° 519), et que par suite, il doit faire consommer sur place ces pailles et fourrages.

Cette prescription n'est édictée par aucun texte, mais elle découle de l'obligation du fermier de jouir en bon père de famille, et c'est pourquoi, un jugement du tribunal de Nancy (24 juin 1841) décide avec raison que les pailles ne peuvent être vendues par le fermier, que lorsqu'il prouve, que celles dont il a disposé, excédaient ce qui était nécessaire à l'entretien de la ferme. Ces produits sont, en effet, considérés comme indispensables pour maintenir la fécondité des terres.

La jurisprudence en cette matière doit d'ailleurs

(1) Contrevient à son obligation de jouir en bon père de famille, le fermier, qui ayant reçu une terre en bon état de fumure, la rend complètement épuisée. L'épuisement du sol peut être considéré comme une dégradation dont le fermier est responsable et qui l'oblige à réparer le préjudice en résultant pour le bailleur (Trib. paix Valenciennes, 26 juill. 1901, *Bull. justice paix*, 1902, p. 370).

s'attacher surtout aux usages locaux. Dans des contrées comme la Normandie, où les fourrages sont un des principaux revenus de la terre et où l'usage autorise le fermier à en vendre une partie, on ne pourrait forcer le fermier à les faire consommer sur place par ses bestiaux.

β) Le fermier ne doit encore ni fatiguer les terres, ni les user par une culture trop épuisante.

On pratiquait autrefois dans les pays de labour, l'assolement : les terres étaient réputées avoir besoin de se reposer et le fermier devait chaque année en laisser un tiers en jachères ; les progrès de la science agricole ont prouvé, que plutôt que de laisser la terre inactive, pendant une année, il était préférable de varier la culture, et, de nos jours, une jurisprudence bien établie autorise le fermier à cultiver toutes ses terres et ne considère plus le dessolement comme un abus de jouissance de nature à autoriser une action en résiliation (1).

Quelques auteurs prétendent même qu'une clause formelle insérée dans le bail pour défendre le dessolement, ne serait pas obligatoire. Ils appuient cette opinion sur l'intérêt public, qui défendrait d'entraver les progrès de l'agriculture en imposant au cultivateur des

(1) Cf. Amiens, 16 juillet 1903 (*Journ. aud. Amiens*, 1903, p. 224) : « Le preneur, décide cet arrêt, est en droit de faire dans l'immeuble loué les modifications nécessaires pour l'adaptation de la chose à un nouveau mode de culture, alors qu'elles ne sont pas de nature à compromettre la solidité de bâtiments. Par suite le fermier ne fait qu'user de son droit en renonçant à l'usage des moutons et en transformant dans la ferme louée une bergerie en bouverie.

conditions surannées, et d'ailleurs, disent-ils, « comment faire un grief au fermier de ses soins éclairés pour améliorer la culture, pour la mettre en harmonie, avec des découvertes qui, en multipliant la richesse agricole, augmentent sa propre aisance sans compromettre les forces productives du sol confié à sa vigilance » (Trop-long, t. II, *Louage*, n° 663 ; Guillouard, t. II, n° 521 ; Duvergier, t. II, n° 99 ; Cass., 16 avril 1853, S.56.1.61).

Ce n'est pas notre avis, et nous pensons avec MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (t. I, n° 716), que toute clause interdisant le dessolement doit être observée, elle n'a en effet rien de contraire à l'ordre public, et le bailleur peut comme il l'entend régler l'exploitation de sa propriété (*id.* Douai, 20 mars 1846, S. 47.2.385 ; Amiens, 15 décembre 1898, S. 1900.2.278 ; Huc, X, n° 362). Les conventions font la loi des parties, et si le fermier trouve cette clause défavorable, il n'avait qu'à prier le bailleur de la supprimer avant la signature du contrat (1). Notons que si le fermier ne doit pas épuiser le fonds par une culture exagérée, il ne doit pas non plus, par un excès contraire, en abandonner la culture, car un fonds qu'on néglige de cultiver pendant un certain temps, se détériore et perd sa fertilité. Aussi, à moins que le fermier n'ait abandonné ses terres,

(1) De pareilles clauses sont très fréquentes et peuvent être utiles dans les pays pauvres où la terre doit être ménagée, ainsi dans certaines régions du Massif central (Creuse, Lozère, Cantal) ou des Alpes. Dijon, 13 août 1901, *Gaz. Trib.*, 6 novembre 1901.

contraint par un cas de force majeure, le propriétaire peut demander la résiliation du bail et des dommages-intérêts (sanctions édictées par l'art. 1766).

γ) Le fermier doit aussi, en bon père de famille, en administrateur soigneux et diligent, faire les réparations locatives ou de menu entretien.

L'article 1754, les met d'ailleurs, expressément à la charge du preneur, et Mouricault, dans son rapport au Tribunal, en donne la raison (1), « les réparations locatives sont censées occasionnées, par l'usage même de la chose ou par son abus trop fréquent, par le défaut de soin de la part du locataire ou des personnes dont il est responsable ».

Le législateur n'a pas voulu énumérer dans une nomenclature forcément incomplète, ces réparations, qui varient suivant chaque région et qui sont, suivant sa propre expression « celles désignées comme telles par l'usage des lieux ».

Citons, comme exemple :

1° Les réparations mentionnées par l'article 1754, et qui incombent au preneur d'une maison ou de bâtiments, qu'il s'appelle locataire ou fermier.

Réparations à faire: « Aux vitres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;

« Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ;

(1) Fenet, t. IV, p. 333.

« Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

« Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents de force majeure dont le locataire ne peut être tenu ;

« Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. »

2° Celles spéciales, aux baux à ferme mises en général par l'usage, à la charge du fermier, par exemple :

L'entretien des clôtures, dont il est le premier à profiter, puisqu'elles empêchent ses animaux de quitter leurs enclos ou de pénétrer dans ses récoltes, et qu'il devra élaguer aux époques fixées par l'usage, si elles sont formées de haies vives, maintenir sans brèches et bien liées, si ce sont des haies sèches ;

L'entretien des chemins servant à l'exploitation agricole.

Le curement des mares et des fossés qui entourent l'exploitation agricole, le remplacement des arbres fruitiers qui meurent, etc...

Dans la pratique, cette question des réparations est une source fréquente de difficultés entre propriétaires et fermiers, chacun cherchant à rejeter sur l'autre le soin de les exécuter ; le juge devra toujours se référer aux usages locaux et en l'absence d'usage bien établi se demander si la réparation a été causée par la négligence du fermier ou est au contraire la conséquence normale de l'usage de la chose. Dans le premier cas le fermier est

tenu de la faire, tandis que dans le second, elle doit rester à la charge du propriétaire ; le fermier ne pouvant être tenu d'aucune réparation occasionnée par vétusté ou force majeure (C. civ., art. 1755) (1).

Pour terminer cette question des réparations locatives, il nous reste à déterminer l'époque à laquelle le fermier devra les faire exécuter et le moyen que la loi donne au propriétaire pour l'y contraindre.

Aux termes de l'article 1728, il semble bien que le fermier obligé de jouir de la chose en bon père de famille, doive exécuter les réparations locatives au fur et à mesure qu'elles deviennent nécessaires, afin d'éviter plus tard des réparations plus considérables et plus dispendieuses. A cet argument, on objecte qu'il résulte des termes mêmes des articles 1730-1731 que le preneur doit *rendre* la chose louée telle qu'il l'a reçue, ou « en bon état de réparations locatives » et dit-on, le législateur s'est servi à dessein de l'expression « rendre » afin d'indiquer que c'est seulement au moment où le bail prend fin que toutes les réparations locatives doivent se trouver exécutées (2).

Nous pensons plus conforme à l'esprit de la loi d'au-

(1) Trib. paix Nogent-sur-Marne, 4 mai 1906, *Gaz. Pal.*, 15 mai 1906.

(2) Si les réparations locatives n'ont pas été exécutées à la fin du bail, le locataire est passible de dommages-intérêts à raison du retard de la délivrance, s'il ne consent pas à accomplir immédiatement ces réparations. Cass. req., 10 juin 1907, *Gaz. Pal.*, 28 juin 1907.

toriser le propriétaire à forcer le fermier à faire les réparations locatives au cours même du bail (1); il se peut tout d'abord que ces réparations soient si urgentes qu'elles importent à la conservation même du fonds rural et d'autre part, le locataire aujourd'hui solvable, et en mesure de payer les dépenses nécessitées par ces travaux, peut devenir insolvable avant l'expiration du bail.

L'article 1728, alinéa 1^{er}, impose également au preneur, l'obligation d'user de la chose louée, suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

En matière de bail à ferme, cette disposition ne doit pas être interprétée d'une façon trop rigoureuse et de nombreux auteurs, pour le bail d'une terre, autorisent le preneur à changer le mode de culture, pourvu que ce changement ne nuise pas à l'immeuble : « l'intérêt de l'agriculture en général, l'intérêt, bien entendu, des propriétaires eux-mêmes, exige en effet, que les capitaux immobiliers confiés à l'industrie agricole soient exploités à peu près avec la même indépendance que les capitaux mobiliers, versés à titre de commandite, à des entreprises commerciales » (2).

Cette opinion que partageait déjà Pothier (3), puis-

(1) Il en est de même des réparations résultant de dégradations commises par le preneur. Trib. paix Lens, 6 août 1908, *La Loi*, 30 septembre 1908.

(2) Duvergier, t. IV, n° 102 ; dans le même sens, Guillouard. MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, plus rigoureux, interdisent au preneur de convertir en terres de labour un herbager.

(3) Pothier, *Louage*, n° 279.

qu'il permettait au preneur de défricher, n'autorise cependant pas le preneur à effectuer des modifications profondes : changer par exemple une vigne en labour, faire des dépôts importants de matériaux sur une terre (1), abattre des arbres de hautes futaies, à moins cependant qu'ils n'aient été aménagés par le bailleur (2).

Cette dernière interdiction se rattache également à l'obligation où se trouve le preneur de conserver la substance de la chose et de ne percevoir aucun produit du sol en dehors des produits périodiques qui constituent les fruits.

**Sanction de l'obligation de jouir en bon père de famille
et des obligations qui s'y rattachent.**

Cette sanction se trouve indiquée par l'article 1729 pour les baux à loyer et par l'article 1766 pour les baux à ferme.

« ART. 1729. — Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail . »

« ART. 1766 *in fine*. — Si le preneur ne cultive pas en bon père de famille..., ou s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur,

(1) Amiens, 27 décembre 1900, *Rec. Amiens*, 1901, p. 13.

(2) Trib. civ. Lyon, 9 mai 1902, *Mon. jud. Lyon*, 30 septembre 1902.

celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu de dommages-intérêts comme il est dit en l'article 1764. »

Les tribunaux, décideront, dans chaque espèce, si la faute du fermier est suffisante pour justifier la demande en résiliation du bailleur, en effet, comme le dit M. Guillouard : « Sous l'empire du Code civil, le détenteur de la chose d'autrui, obligé à sa conservation, est tenu d'y veiller comme le ferait un bon père de famille envisagé *in abstracto*, sauf aux juges à tenir compte, dans chaque affaire, des circonstances particulières qui peuvent aggraver ou diminuer cette responsabilité du détenteur.

« De là, le preneur devra apporter à la chose louée les soins d'un bon père de famille, sans pouvoir excuser sa négligence, en prouvant qu'il est négligent pour son propre patrimoine ; mais les juges devront, pour apprécier la responsabilité, que le preneur a pu encourir dans ces limites, étudier avec soin les circonstances du fait. »

Mais MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl s'élèvent contre l'opinion de certains auteurs, qui voudraient que le preneur, ne fût responsable d'une jouissance contraire à la destination de la chose, que si cette jouissance avait causé un dommage au bailleur (1) ; il est, di-

(1) Cette opinion s'appuie sur le mot *ou* de l'article 1729 qui signifierait *et*.

sent-ils, « contraire aux principes les plus élémentaires que les dommages-intérêts résultant de l'inexécution d'une obligation contractuelle soient subordonnés à un préjudice dont le créancier serait victime » (1).

L'argument nous paraît décisif, et nous ne croyons pas que le législateur ait voulu, par bienveillance spéciale envers le fermier, déroger dans les articles 1729 et 1766, au droit commun. Les tribunaux, nous l'avons vu, restent d'ailleurs libres de ne pas prononcer la résiliation s'ils estiment que le préjudice est peu grave et peut être facilement réparé.

(1) MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, *op. cit.*, n° 772, p. 439-440.

CHAPITRE III

OBLIGATION D'ENGRANGER DANS LES LIEUX LOUÉS

Cette obligation, une des rares qui soient spéciales au bail à ferme, résulte de l'article 1767 : « Tout preneur d'un fonds est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail. »

Elle est imposée au fermier afin de protéger le privilège que la loi accorde au « bailleur » sur les fruits et récoltes de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme (art. 2102, al. 1^{er}), privilège qui a pour but, non seulement de garantir au propriétaire le paiement de ses fermages, mais encore l'exécution par le fermier des réparations locatives et de toutes les clauses du bail. Si le fermier engrangeait ailleurs que dans les lieux loués, le bailleur pourrait voir son privilège compromis, des détournements pouvant facilement se produire et lui causer préjudice (1).

(1) C'est ce que le tribun Mouricault expliquait en ces termes au Tribunal : « Les sûretés du propriétaire pour la perception de ses fermages et de sa part dans les produits de la métairie, sont principalement dans les fruits mêmes. C'est pour lui conserver ce gage, c'est pour le mettre à la portée d'en prévenir la soustraction qu'il est statué que tout preneur de bien rural doit engranger dans les lieux qui y sont destinés. » Fenet, t. XIV, p. 336. Si d'ailleurs la

La disposition de l'article 1767 a encore un autre résultat, elle empêche le divertissement des pailles et fourrages et assure leur consommation sur place. L'article 1767 parle de « lieux à ce destinés par le bail », mais souvent le bail sera peu explicite sur ce point ; il conviendra alors de se conformer aux usages locaux et aux circonstances de fait. Si, par exemple, la ferme contient des granges, hangars, ou greniers en quantité suffisante, la destination de ces bâtiments étant de recevoir les récoltes, le preneur ne pourra les transporter ailleurs. Il est d'ailleurs bien certain qu'à défaut de bâtiments sur l'immeuble loué le fermier n'est pas tenu de laisser ses récoltes sur cet immeuble, l'article 1767 ne s'applique plus et le fermier pourra engranger dans d'autres bâtiments lui appartenant ou même loués à un tiers.

récolte de l'année, reste affectée au privilège, en quelque lieu qu'elle soit engrangée et si le bailleur n'a à craindre que son détournement, au contraire les récoltes antérieures ne sont pas grevées du privilège comme récoltes, mais seulement comme meubles garnissant la ferme ; par suite si le preneur les transportait hors de la ferme, le bailleur n'en ayant plus la possession, cesserait de pouvoir les affecter à son privilège, il se trouverait réduit à son droit de revendication qui, nous le savons, ne peut être exercé que dans les quarante jours, délai parfois bien court, et en outre, si ces récoltes ont été transportées dans des bâtiments appartenant à un tiers, elles sont grevées du privilège de celui-ci pour la location, et ce nouveau privilège primera celui du bailleur.

CHAPITRE IV

OBLIGATION D'AVERTIR LE PROPRIÉTAIRE DES USURPATIONS QUI SERAIENT COMMISES.

L'article 1768 qui oblige le preneur de dénoncer le trouble de droit au bailleur est une conséquence du principe que le fermier doit jouir de la chose louée en bon père de famille et veiller à sa conservation.

« Gardien de la chose louée, dit M. Guillouard, le fermier doit la protéger contre les entreprises des tiers, et pour cela, dénoncer au bailleur les usurpations commises ; sinon le bailleur, souvent éloigné, ne serait pas mis à même de défendre sa chose qui se trouverait à la merci du premier venu. »

Le fermier se trouve d'ailleurs tenu de dénoncer au bailleur non seulement les usurpations, mais aussi les simples troubles de droit (1).

(1) Nous ne nous étendrons pas sur cette obligation que nous avons traitée incidemment dans notre première partie lorsque nous envisagerons la garantie des troubles causés par un tiers : 1° troubles de droit ; 2° troubles de fait.

CHAPITRE V

OBLIGATION DE PAYER LE PRIX.

Cette obligation indiquée par l'article 1728, alinéa 2, du Code civil, commune au bail à ferme et au bail à loyer, est de l'essence même du bail, car c'est seulement en vue de ce prix que le bailleur a consenti à se dessaisir de la chose et à s'engager à en faire jouir paisiblement le preneur : le prix du bail supprimé, les obligations du bailleur n'auraient plus de raisons d'être, et le contrat manquant d'un de ses éléments essentiels, serait atteint d'une nullité radicale, en tant que contrat de bail du moins, valant tout au plus, en tant que donation, si par extraordinaire, il réunissait les conditions exigées par la loi pour ces sortes de donations.

Ce prix doit, d'autre part, être un prix sérieux ; un prix dérisoire ou stipulé avec l'intention de ne pas le payer, devrait être considéré comme inexistant.

Il doit en outre être déterminé par les parties ; elles le font ordinairement dans le contrat de bail, à moins, qu'elles ne conviennent qu'il sera fixé par un arbitre ou un expert ; le bail serait toutefois valable, quoique le contrat ne contint aucune indication relativement au prix, si celui-ci pouvait être considéré comme déterminé

de façon suffisante par l'usage des lieux, car on devrait décider, que les parties ont tacitement entendu s'en rapporter à cet usage (1). Le prix fixé à tant la mesure doit être considéré comme déterminé; nous l'avons vu, à propos de l'obligation de délivrance, imposée au bailleur, et en même temps nous avons étudié les variations qu'il peut subir pour différence de contenance.

Mais en quoi doit consister le prix ?

On admet en général que ce peut être indifféremment en argent ou en nature; aussi, quoique les fermages consistent le plus souvent en une somme d'argent, ils pourraient, tout aussi bien, consister en une certaine quantité de denrées, grains, fourrages, pailles, etc..., ou encore en l'exécution de certains travaux ou chemins utiles au propriétaire. C'est ainsi que, dans certaines régions, les fermiers promettent, à côté d'une somme d'argent formant le principal de la *merces*, une certaine quantité de denrées connues sous le nom de « faïssances ou menus-suffrages »; ces divers accessoires du prix, après avoir été longtemps fort en faveur, tendent d'ailleurs de plus en plus à disparaître. Dans tous les cas, le fermier, doit payer le fermage, dans la forme convenue, par exemple, il ne peut le payer en argent s'il est stipulé payable en nature et réciproquement.

Lorsque dans le prix de la ferme, rentre une certaine quantité de denrées, l'on peut être amené à se deman-

(1) Trib. civ. Nantes, 27 juin 1887, *Jurisprudence Nantes*, 1887, p. 144 (futailles).

der si les parties ont eu en vue en rédigeant leurs conventions, des denrées produites par la chose louée ou des denrées en général. En effet, dans la première hypothèse, le fermier ne pouvant se libérer, qu'en livrant les produits du fonds qu'il cultive, ne devra rien lorsqu'il n'aura recueilli aucune récolte, alors que dans la seconde, l'origine des denrées étant sans importance, le fermier devra, quoi qu'il arrive, exécuter son obligation. Remarquons enfin, que si le preneur s'était engagé à fournir, non pas une quantité déterminée de denrées, mais une quantité de denrées proportionnée à la récolte, il n'y aurait plus bail à proprement parler, mais colonage partiaire (loi du 18 juillet 1889).

Quant aux prestations en nature, et spécialement aux charrois, dont le fermier peut être tenu vis-à-vis du bailleur, ils restent soumis à deux règles principales déjà édictées par Pothier (1) :

Tout d'abord, il est interdit au propriétaire, à moins d'extrême nécessité, de les exiger au moment de la moisson ou d'autres travaux importants, comme par exemple les labours d'automne ou de printemps.

Ensuite, le propriétaire qui n'a pas exigé chaque année ceux auxquels il avait droit, ne pourrait les réclamer en bloc, soit à la fin du bail, soit même au cours du bail. En effet, s'il lui était permis de laisser ainsi accumuler les prestations de cette sorte, le fermier pourrait éprou-

(1) *Louage*, n° 203, et Guillouard, t. II, n° 540.

ver une gêne considérable dans l'exploitation de sa ferme, de telle sorte que son obligation primitivement simple et facile, deviendrait au contraire lourde et onéreuse. De même, si ces charrois sont stipulés pour l'entretien de la ferme, ils ne sont pas dus pour d'autres motifs, et si la ferme venait à brûler, on ne pourrait obliger le preneur à en effectuer la reconstruction ; « il serait trop dur de mettre au compte du fermier, toutes les voitures que nécessitent une reconstruction, car il n'est censé, n'avoir voulu s'associer, qu'aux réparations ordinaires d'entretien et non aux travaux imprévus auxquels un grand désastre peut donner lieu » (1).

Lorsque ces différents accessoires du prix ont été constatés par écrit, il s'élève rarement de contestations, mais il n'en est pas de même lorsque le bail est purement verbal, aussi rappelons que le législateur a cru devoir édicter en l'article 1716 du Code civil une règle toute spéciale (Art. 1716).

« Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal, dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera pas de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré. »

(1) Troplong, *Louage*, n° 679.

Le fermier, moins bien traité que le bailleur, n'est cependant pas à sa merci, puisqu'il peut demander une estimation par experts, à charge d'en supporter les frais, si elle ne lui est pas favorable.

En outre du prix proprement dit et des charges diverses que la convention vient y ajouter, le fermier doit acquitter les frais accessoires du paiement (art. 1248), par exemple : les frais de mesurage et de pesage des denrées comprises dans le prix du bail ; il doit aussi se charger des frais du contrat, tels que les frais de timbre, les honoraires du notaire, qui a rédigé l'acte, les frais d'enregistrement, ceux de l'état des lieux (1) ; ceci résulte de l'article 1593, écrit il est vrai, en matière de vente, mais que nous devons appliquer par analogie, puisqu'ici aussi, ces frais ont pour but de permettre au preneur d'entrer en jouissance.

Enfin le fermier supportera encore, sauf convention contraire, les impôts qui sont une charge de jouissance et notamment l'impôt des portes et fenêtres.

Lieu du paiement.

A défaut de convention, le paiement du fermage doit

(1) M. Wahl (*op. cit.*, t. I, p. 141) estime que les frais incombent à celui qui a réclamé l'état, car, dit-il, « l'état des lieux est inutile au preneur si la chose est louée en excellent état, car alors le défaut d'état de lieux n'aggrave pas l'obligation du preneur ». Mais la convention règle généralement ce point et met les frais à la charge du fermier.

avoir lieu au domicile du fermier, conformément à l'article 1247 d'après lequel si le paiement ne consiste pas en un corps certain, « le paiement doit être fait au domicile du débiteur (1) ».

La question n'offre guère d'intérêt que si le fermage est payable en nature et que le propriétaire habite loin de la ferme (3) ; il est d'ailleurs, généralement stipulé dans les baux à ferme, que le paiement sera portable chez le bailleur ; mais que décider dans cette hypothèse, si le bailleur change de domicile pendant le cours du bail ? Pothier, dont l'opinion a rallié celle des auteurs modernes décide que le bailleur ne pourra obliger le preneur à payer au nouveau domicile, car dit-il : « La condition du fermier qui n'a compté s'obliger qu'à voiturier les moissons au lieu où demeurerait pour lors le locateur, ne doit pas devenir plus dure, par cette translation de domicile du locateur, qui n'a pas été prévue. »

Epoque du paiement.

Les fermages doivent être payés aux époques désignées par le contrat ou fixées par l'usage des lieux à

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 861.

(2) La question offrirait cependant un grand intérêt s'il avait été convenu que le contrat serait résolu de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, par le seul défaut de paiement aux termes convenus. En effet, s'il n'a pas été en même temps, stipulé que le prix sera payable au domicile du bailleur, c'est seulement lorsque celui-ci se sera présenté chez son fermier pour toucher son dû et que celui-ci aura refusé le paiement qu'on pourra considérer qu'il y a défaut de paiement et par suite résolution du contrat.

défaut de stipulation expresse ; la destruction totale ou partielle du fonds loué, ainsi que nous l'avons vu (art. 1721) pourrait seule libérer le fermier de son obligation ; toutefois s'il se trouvait, par suite de circonstances malheureuses, dans l'impossibilité de payer son bailleur, le juge, par application de l'article 1244 du Code civil, pourrait lui accorder un délai pour se libérer, à moins que lors de la conclusion du contrat, il n'ait par avance renoncé au terme de grâce et acquiescé, à cette clause fréquente dans les baux à ferme : « que à défaut du paiement d'un seul terme du fermage, à son échéance, constaté par un commandement resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit et sans autre formalité de justice. »

Le fermier ne pourrait se refuser à payer son fermage sous le prétexte que le propriétaire néglige d'exécuter les réparations qui lui incombent ; nous savons en effet qu'il doit, en pareil cas, s'adresser aux tribunaux et se faire autoriser à exécuter lui-même les travaux et à retenir sur le fermage le montant de ses déboursés.

Disons ici que les fermages sont soumis, par l'article 2277 du Code civil, à la prescription de cinq ans et mis ainsi sur le même pied que les arrérages de rentes et les intérêts de somme prêtée ; le fermier peut donc légalement se refuser de payer les fermages échus depuis plus de cinq ans, à moins cependant qu'il n'ait reconnu sa dette, cette reconnaissance ayant pour effet de la soumettre à la prescription trentenaire.

C'est en vertu de cet article qu'il a été décidé : « De

ce que les contributions foncières, qu'un fermier est tenu d'acquitter, forment une part du prix de la ferme, il suit qu'elles sont soumises, comme les fermages eux-mêmes, à la prescription de cinq ans, en ce sens que le propriétaire qui les a payées ne peut plus, après ce délai, en répéter le montant contre le fermier (1). »

Tous les paiements de fermages, faits sans anticipation et de bonne foi sont opposables aux créanciers, soit chirographaires, soit hypothécaires du bailleur, alors même qu'ils n'auraient pas date certaine ; en effet l'article 1328 spécial aux quittances, ne s'applique pas ici.

Des paiements faits par anticipation.

Quant aux paiements de fermages faits par anticipation, s'ils restent toujours opposables aux créanciers chirographaires du bailleur, pourvu qu'ils aient été faits sans fraude, la question de leur validité vis-à-vis des créanciers hypothécaires est plus compliquée.

Il est bien certain, qu'ils sont opposables aux créanciers hypothécaires inscrits seulement, depuis que le titre qui les constate a acquis date certaine, ces créanciers, en effet, se trouvent en face d'un fait accompli qu'ils doivent respecter ; mais à l'égard des créanciers hypothécaires (ou d'un tiers acquéreur de l'immeuble rural) dont le droit réel, était déjà légalement établi, lorsque les paiements anticipés sont intervenus, il nous

(1) Cass., 18 oct. 1809, S. 1809 à 1811.1.114.

faut distinguer suivant que les paiements sont de plus de trois années ou de moins de trois années.

Pour les paiements de plus de trois années, la question se trouve tranchée par la loi du 23 mars 1855 qui exige : la transcription, pour qu'il soit opposable aux tiers : « de tout acte ou jugement constatant... quittance..... d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages (non échus. Art. 2, al. 5). »

Lesdits paiements ne seront donc valables et opposables aux créanciers hypothécaires, ou au tiers acquéreur de l'immeuble rural, qu'autant qu'ils auront été transcrits, antérieurement à la créance hypothécaire ou à la transcription du titre d'acquisition. Pour ce qui concerne les paiements de moins de trois années, la question est sérieusement controversée. Dans une première opinion, que nous croyons juste, ils sont considérés comme de véritables actes d'administration ; on les déclare, pourvu qu'ils ne soient pas entachés de mauvaise foi, opposables aux créanciers, inscrits même avant qu'ils aient été faits, et comme la mauvaise foi ne se présume pas, les créanciers hypothécaires doivent l'établir, s'ils veulent les faire annuler. Cette opinion s'appuie précisément sur l'article 2, alinéa 5 déjà cité qui soumettant les quittances de trois années et plus de fermages, à la transcription avant l'inscription de l'hypothèque, pour qu'elles soient opposables aux créanciers hypothécaires, montre par là que les quitan-

ces de moins de trois années, leur sont opposables de plein droit (1).

La seconde opinion voudrait, au contraire, que les créanciers hypothécaires de l'immeuble affermé puissent faire tomber tous les paiements anticipés de fermages, même sans prouver la fraude et uniquement en établissant qu'ils ont pour effet, en cas de saisie de l'immeuble, d'empêcher l'immobilisation établie par les articles 682 et suivants du Code de procédure civile, et de déprécier l'immeuble devenu improductif pour toute la période de fermage, acquittée d'avance ; à ceci il faut répondre que l'article 685 du Code de procédure, qui dispose, que les fermages de l'immeuble saisi sont immobilisés, à partir de la transcription de la saisie, ne vise que les fermages qui sont restés la propriété du débiteur saisi, c'est-à-dire le bailleur, et non ce qu'il a reçu par anticipation ou cédés à des tiers. On ne peut guère soutenir davantage que notre opinion a pour effet de favoriser la fraude et de paralyser les droits d'un créancier vigilant ; en effet les créanciers hypothécaires trouvent toujours le gage sur lequel ils ont pu compter, et s'ils estiment qu'il y a eu fraude, peuvent faire révoquer l'acte par l'action paulienne de l'article 1167.

Puisque nous admettons que la quittance anticipée

(1) Baudry et Wahl, t. I, n° 864 ; dans le même sens : Troplong, Duvergier ; Cass., 6 mai 1867, S. 67.1.233 ; Cass., 19 juin 1897, S. 98.1.169. — *Contrà* : Duranton, Guillouard, *Traité des privilèges et hypothèques*, t. III, n° 1608 ; Nîmes, 24 août 1819.

et non transcrite de moins de trois années est opposable aux créanciers hypothécaires déjà inscrits, il nous faut nous demander si dans les mêmes conditions une quittance de plus de trois années leur serait opposable jusqu'à concurrence de trois années.

Nous ne le pensons pas et rejetons l'opinion qui décide le contraire, en argumentant de l'analogie qui existe, entre les dispositions de l'article 3 de la loi de 1855 relatives aux baux à ferme et celles relatives aux quittances de fermages. Cet article, en effet, ne pose pas un principe, et c'est par une exception qu'il faut se garder d'étendre, qu'il décide que les baux de plus de dix-huit ans non transcrits, sont simplement réductibles et restent opposables aux tiers pour 18 ans (1). D'ailleurs, comme le dit M. Guillouard (2), si la loi annule le paiement, c'est qu'elle le tient pour suspect : or comment pourrait-il l'être pour le tout et ne pas l'être pour partie ?

Preuve du paiement.

Le preneur peut prouver le paiement tout autrement que par quittance, car, conformément au droit commun, l'écrit, l'aveu, le serment peuvent être employés, la preuve par témoins est même possible, si la somme est inférieure à 150 francs ou s'il y a eu un commencement

(1) Un arrêt a pourtant décidé que la quittance était valable pour trois ans moins un jour. — Bordeaux, 14 juin 1883, S. 97.2.4.

(2) *Du Louage*, t. I, n° 217.

de preuve par écrit. On doit considérer, comme un commencement de preuve par écrit du paiement des termes antérieurs, les quittances des termes postérieurs (1). En effet, ces quittances répondent à la définition que l'article 1347 donne des commencements de preuve par écrit.

1° Elles émanent du bailleur ;

2° Elles rendent vraisemblable le paiement des termes antérieurs, car il n'est pas d'usage que le bailleur donne quittance du dernier terme s'il n'a pas reçu les termes antérieurs.

Pothier nous indique une présomption légale qui existait à cet égard dans notre ancien droit et que le Code n'a pas reproduite : « Les quittances de trois années consécutives, établissaient une présomption de paiement des années précédentes, et par suite une fin de non-recevoir contre le demandeur en paiement de ces dernières années (2).

Sanction de l'obligation de payer le prix.

Le défaut de paiement du prix expose le fermier à de graves sanctions, le bailleur peut obtenir la résiliation du bail conformément à l'article 1184 du Code civil (3), mais cette résiliation ne s'effectue pas de plein

(1) Cass., 27 février 1882, S. 84.1.293 ; Trib. civ. Arras, 30 novembre 1887, *Gaz. Trib.*, 8 janvier 1888.

(2) Pothier, *Louage*, n° 179.

(3) Cass., 9 janvier 1893, D. 93.1.120.

droit et doit être demandée en justice ; le tribunal compétent est celui du domicile du preneur (1).

Les tribunaux peuvent, nous l'avons vu, accorder un délai au preneur pour se libérer et ne pas prononcer cette résiliation immédiatement (art. 1244) ; aussi, souvent les parties stipulent, qu'à défaut du paiement des fermages au terme convenu, « le bail sera résilié de plein droit ».

Cette clause, qui n'a rien d'illicite, doit recevoir son exécution et a pour effet évident de faire obstacle à toute application du terme de grâce ; la doctrine décide même, que la résolution se trouve opérée, à la seule condition que le débiteur, mis en demeure par une sommation, n'ait pas obtempéré à cette sommation. Cette mise en demeure, serait même inutile s'il avait été stipulé par exemple, que « le contrat serait résolu de plein droit et sans formalité de justice, à défaut du paiement du prix, dans les trois mois qui suivront le terme convenu ».

En ce cas, le seul défaut de paiement à l'époque indiquée, anéantit le contrat et dégage le bailleur de toutes ses obligations, il peut donc chercher un nouveau fermier et le faire entrer immédiatement en jouissance sans que l'ancien puisse se plaindre (même arrêt).

(1) Cette question de compétence est liée à la grosse question de la nature juridique du droit du preneur. Troplong, dont l'opinion n'a prévalu ni en doctrine, ni en jurisprudence, considérant ce droit comme un droit réel, en tirait cette conséquence que le tribunal compétent pour connaître des actions relatives au bail et particulièrement au paiement des fermages, était le tribunal de la situation de l'immeuble.

2° La loi, pour protéger efficacement le bailleur, lui a accordé certaines garanties que nous nous bornerons à énumérer. Telles sont :

a) Un privilège écrit dans l'article 2102, alinéa 2, du Code civil.

« Les créances privilégiées sont : 1° les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. »

Ce privilège n'est pas nouveau, il existait déjà à Rome sous la forme d'une hypothèque tacite donnée au *locator* d'un bien rural sur les fruits du fonds affermé.

Rappelons, qu'il ne peut être exercé que pour un certain nombre d'années, dont la quotité a été modifiée, par une loi du 19 février 1889, et que par suite il ne garantira pas toujours le paiement intégral des fermages (1). Sous l'empire des règles du Code, on distinguait, suivant que le bail, avait ou non, date certaine antérieure à la déconfiture du fermier et à la saisie de ses biens. Dans le premier cas, le propriétaire pouvait user de son privilège, pour se faire payer tous ses fermages échus et tous ceux à échoir, dans le second, il pouvait encore en user pour tous ses fermages échus mais il ne lui était permis d'en user dans l'avenir, que pour l'année courante et une autre année.

(1) Le privilège assure, nous l'avons déjà dit, non seulement le recouvrement des fermages, mais aussi l'exécution des réparations locatives, et d'une façon générale l'exécution de toutes les autres obligations imposées au preneur par le contrat de bail à ferme. — Alger, 28 mars 1892, D.93.2.414.

La loi du 19 février 1889, résidu d'un projet plus considérable qui tendait à l'organisation du crédit agricole, vint pour donner plus de crédit au fermier, réduire le privilège du bailleur ; que le bail, ait ou n'ait pas, date certaine, peu importe, le bailleur n'a plus de privilège que pour deux années échues, l'année courante et une année à venir (1).

3° La loi voulant assurer au bailleur l'exercice de son privilège et le protéger contre les détournements de gage dont le fermier pouvait se rendre coupable, l'a en outre autorisé à reprendre entre les mains des tiers, même de bonne foi, les meubles compris dans son gage et qui auraient été enlevés sans son consentement (art. 2102-1°, alinéa 5). L'action réelle de gage du bailleur, s'exerce alors sous la forme d'une saisie-revendication, et nous rappellerons que cette revendication n'est pas fondée, comme la revendication ordinaire sur un droit de propriété, mais seulement sur un droit de gage, et qu'en outre, pour qu'elle puisse être exercée la loi exige qu'elle soit opérée dans les 40 jours qui suivent l'enlèvement du gage hors de la ferme.

(1) Cette loi est l'extension aux immeubles ruraux de celle de 1872 (faillite).

CHAPITRE VI

OBLIGATION DE CONSERVER ET DE RESTITUER

LA CHOSE LOUÉE.

Cette obligation est de l'essence même du contrat de bail, aussi nous la rencontrons dans toutes les espèces de baux, et si le preneur s'en trouvait dispensé, l'opération ne serait plus un bail, mais une vente ou une donation. Elle oblige le fermier, à remettre à la fin du bail, la chose louée au bailleur dans l'état où il l'a reçue.

Le législateur, pour diminuer les procès, auxquels donne souvent lieu cette restitution, a pris soin de déterminer, aussi rigoureusement que possible, la situation des parties et a distingué (art. 1730 et 1731) (1) deux hypothèses : celle où il a été fait un état des lieux et celle où il n'en a pas été fait. L'état des lieux, n'est autre chose qu'un procès-verbal constatant l'état de la chose louée au moment où le preneur entre en jouissance ; rédigé contradictoirement, en double original, chaque partie en conserve un exemplaire, et il est alors

(1) ART. 1730. — « S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri, ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

ART. 1731. — « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »

le titre sur lequel, propriétaire et fermier s'appuieront, l'un pour exiger que le fonds lui soit rendu dans son état primitif, l'autre pour se refuser à réparer telle ou telle chose livrée en mauvais état. Aussi l'article 1730 déclare-t-il, que si un état des lieux a été dressé, le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état : et l'obligation du fermier se trouve alors absolument précisée, car il est facile de constater si la chose se trouve dans l'état où elle était lorsqu'il l'a reçue ou si, au contraire, elle a subi des modifications ; si par exemple, des déficits se rencontrent dans la contenance des terres.

Dans deux cas cependant, le fermier ne sera pas tenu de restituer la chose, telle que l'état des lieux constate qu'il l'a reçue.

Il en sera ainsi : 1° si les parties ont stipulé lors du contrat de bail que le fermier devrait, en cours de bail, exécuter certains travaux : défrichements, plantations, constructions, etc., qui ont précisément pour effet, de modifier l'état primitif du fonds loué et pour conséquence d'étendre l'obligation imposée au fermier.

2° Dans le cas prévu par l'article 1730 (*in fine*) où la chose louée « a été dégradée par vétusté ou force majeure » ; c'est ainsi, que si nous supposons les toitures de la ferme, jetées à bas par un ouragan, les hangars emportés par une crue subite, le fermier ne sera pas tenu de restituer la chose telle qu'il l'a reçue suivant l'état des lieux (1).

(1) Il y a encore force majeure si les vitres sont cassées par la grêle ou sont brisées par un passant ou un malfaiteur.

Dans notre seconde hypothèse, l'article 1731 pose les règles suivantes : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels sauf la preuve contraire. » Le législateur présume donc que le fermier, avant d'entrer en possession du fonds a, comme c'était son droit, exigé du propriétaire que tout fût mis en parfait état de réparations locatives ; cette présomption est rigoureuse pour lui, car il peut se voir obligé de restituer en excellent état une ferme qu'il a prise délabrée, c'est pourquoi, bien qu'il ait commis une faute, en ne faisant pas constater le mauvais état du fonds lors de son entrée en jouissance, la loi lui permet de combattre la présomption qu'elle pose et de faire la preuve de ce mauvais état ; on admet même en général que cette preuve peut être faite par tous les moyens possibles, même par témoins, et ce, quel que soit l'intérêt du litige (1).

Remarquons encore que dans cette hypothèse où aucun état de lieux n'a été dressé, la présomption légale

(1) Cass., 2 mars 1875, D. 76.4.87 ; Trib. paix Paris, 19 décembre 1901, *Droit*, 1^{er} février 1902 ; Duranton, t. XVII, n° 404 ; Marcadé, article 1730, n° 1 ; Aubry et Rau, Guillouard, t. I, n° 245. — *Contrà* : Trib. civ. Marseille, 7 décembre 1887 ; Delvincourt, t. III, p. 696, note, et aussi, semble-t-il, MM Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 297. L'argument de M. Guillouard est qu'il serait étrange de voir le législateur exiger une preuve écrite du mauvais état des lieux loués précisément dans l'hypothèse où on n'a pas rédigé la seule preuve écrite, usitée en cette matière, l'état des lieux (Guillouard, t. I, n° 245).

établie par l'article 1731 ne s'applique qu'aux réparations locatives, et que pour ce qui concerne les grosses réparations et les réparations de gros entretien, qui restent en principe à la charge du propriétaire, le fermier ne pourrait en être tenu à l'expiration du bail que si le propriétaire établissait qu'elles sont dues à des dégradations ou détériorations produites en cours du bail (1).

Aussi concluons-nous, que s'il est important pour le fermier de faire dresser un état des lieux, pour se décharger de la responsabilité, des dégradations locatives antérieures à l'origine du bail, le propriétaire n'a pas moins d'intérêt à l'accomplissement de cet acte, afin de faire constater que la chose n'avait aucun besoin de grosses réparations.

Etendue et sanction de l'obligation. — Le fermier obligé de restituer la chose dans l'état où il l'a reçue répond donc des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. C'est ce que nous dit l'article 1732, et l'article 1733 ajoute qu'il est également tenu « des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison » (2).

C'est là une conséquence du principe de l'article 1384

(1) En ce sens : Laurent, t. XXV, n° 272, et la majorité des auteurs. — *Contrà* : Colmet de Santerre, t. VII, n° 178 bis.

(2) Ou même de maraudeurs. — Trib. paix Vouvray (Indre-et-Loire), 6 juillet 1906 ; décis. justice paix, 1906.299.

qui veut, que nous soyons obligés de réparer le dommage causé à autrui, par notre propre fait, ou par le fait des personnes dont nous répondons. Cette solution est d'ailleurs fort ancienne, et déjà en droit romain le preneur était responsable du dommage causé par ses esclaves ou ses hôtes ; Pothier (1) la justifiait par cette raison que le preneur a en général choisi les personnes qui se trouvent dans sa maison, et qu'en tout cas, il est en faute, de n'avoir pas, comme le lui ordonne son obligation de jouir en bon père de famille, exercé une surveillance suffisante sur la chose louée, et M. Guillouard (2) ajoute, qu'il serait injuste que le bailleur dût supporter le fait des tiers, alors qu'il était dans l'impossibilité absolue de surveiller l'immeuble.

Quant à la sanction, dont le fermier qui aura rendu le fonds loué en mauvais état sera passible, ce sera évidemment des dommages-intérêts, et ceux-ci devront représenter, non seulement le montant du préjudice subi par le propriétaire, mais celui des dépenses nécessaires pour remettre l'immeuble dans son état primitif. Ces principes s'appliquent également à la dégradation et à la perte provenant d'un incendie, et le législateur n'a pas fait, croyons-nous, autre chose que de consacrer le droit commun, lorsqu'il décide (art. 1733) que le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve « que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou

(1) *Louage*, n° 193.

(2) Guillouard, t. I, n° 247.

force majeure..... ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ».

En effet, de ce que le preneur doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, ou prouver, si des dégradations ont été commises, qu'elles sont le résultat d'un cas fortuit ou de force majeure, résulte surabondamment qu'il est responsable de l'incendie à l'égard du bailleur, à moins qu'il ne prouve que cet incendie n'est pas la conséquence de sa faute; aussi est-ce à tort, croyons-nous, que certains auteurs veulent voir dans l'article 1733 des dispositions exceptionnelles et même une véritable exception, créant à l'encontre du preneur une présomption de faute.

Dans cette opinion, on considère l'incendie comme cas fortuit, et l'on dit : d'après les principes, le fermier dégage sa responsabilité en prouvant le cas fortuit; or l'article 1733 vient modifier cette règle puisqu'il décide, qu'en cas d'incendie le fermier doit prouver en outre que ce cas fortuit s'est produit sans qu'il y ait de sa faute; par suite il y a bien dans l'article 1733 une disposition exceptionnelle.

Ce raisonnement repose sur une confusion; certes l'incendie est fréquemment le résultat d'un cas fortuit, mais en lui-même, il n'est qu'un fait matériel, et c'est justement au preneur qu'il incombe de justifier qu'il est la suite d'un cas fortuit et non celle d'une imprudence ou d'un défaut de surveillance.

Nous pensons donc, avec les partisans de la première

opinion, que l'article 1733 n'est qu'une application du droit commun, mais si cela est vrai, en ce qui concerne le principe de la responsabilité, il faut reconnaître qu'il y déroge en ce qui concerne les moyens qu'a le preneur d'échapper à cette responsabilité. En d'autres termes, il donne une énumération limitative des preuves, auxquelles le preneur peut avoir recours, pour dégager sa responsabilité : le cas fortuit ou de force majeure, le vice de construction, ou la communication du feu par une maison voisine (1).

(1) Comme cas fortuits nous citerons : la malveillance même si l'auteur est inconnu et si le mobile ou le mode d'action sont ignorés (Amiens, 27 juillet 1899, *Rec. Amiens*, 1899.185 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 977), la foudre ; toutefois il n'y aurait pas cas fortuit si l'incendie provenait de matières inflammables déposées en un endroit dangereux par le preneur (Trib. civ. Vervins, 6 décembre 1900, *Gaz. Trib.*, 6 février 1901). Comme vices de construction, citons le fait de solives placées dans une cheminée et insuffisamment isolées dans l'âtre, le preneur doit évidemment établir la relation entre ce vice de construction et l'incendie.

CHAPITRE VII

OBLIGATION DE CONSERVER ET DE RESTITUER

LES PAILLES ET ENGRAIS.

Selon l'article 1778, « le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ».

Le Code civil distingue donc deux hypothèses : tantôt le fermier doit laisser les pailles et engrais de l'année sans recevoir d'indemnité ; tantôt, au contraire, en échange de la même prestation, il a droit à l'estimation de ces pailles et engrais (1). Quand a-t-il droit à l'estimation ? Quand n'y a-t-il pas droit ? Telle est la première question que pose cet article.

Il y a droit, dit le texte, quand il n'a pas reçu les pailles et engrais de l'année, lors de son entrée en jouissance ;

(1) Le propriétaire qui se prévaut de l'article 1778 du Code civil pour contraindre son fermier sortant, à laisser sur la métairie la totalité des foins, pailles et engrais, doit une indemnité en cas d'excédent, et l'obligation imposée par là à son fermier entrant de payer cette indemnité n'est qu'une délégation imparfaite qui ne produit novation que si le fermier sortant a, par une déclaration expresse de volonté, déchargé le propriétaire de sa dette Trib. paix Uzel, 20 janvier 1909, *Moniteur Lyon*, 22 juin 1909.

au contraire, s'il les a reçus à ce moment, il n'a droit à aucune indemnité ; cette disposition déroge doublement au droit commun, elle y déroge, tout d'abord dans sa première partie quand elle permet au propriétaire de retenir les pailles et engrais de l'année alors que ni pailles ni engrais n'ont été reçus par le preneur à l'entrée en jouissance. Le preneur, en effet, n'est tenu strictement, d'après la nature de son contrat, que de restituer ce qu'il a reçu ; n'ayant rien reçu, il ne doit rien restituer ; les pailles du domaine deviennent sa propriété au fur et à mesure de leur perception ; les fumiers sont produits par des bêtes qui lui appartiennent. Selon le droit commun il n'est pas tenu de céder au propriétaire des pailles ou du fumier dont il est seul maître. L'article 1778 le contraint gravement, en l'obligeant à une vente (1) qu'il peut avoir intérêt à ne pas conclure (2).

Sur un second point les droits du fermier sont modifiés par l'article 1778, quand il oblige le fermier qui a reçu les pailles et le fumier à laisser à la sortie du bail les pailles et le fumier de l'année. Obligé en principe de restituer ce qu'il a reçu, le fermier devrait restituer, non pas les pailles et le fumier de l'année de la sortie, mais ceux de l'année d'entrée. Cette conséquence

(1) Telle est en effet la nature juridique de l'opération. — V. Wahl, *Traité du louage*, t. I, n° 941.

(2) L'art. 1778 (al. 2) a été introduit à la demande de certaines Cours pendant la rédaction du Code civil ; il est contraire à l'ancien droit. — Voyez Fenet, t. III, n° 249, et t. IV, p. 25.

logique des principes était absurde, parce que pailles et fumiers sont par leur nature même destinés à un usage et qu'il est contraire au devoir du fermier de ne pas les y affecter. Ici l'opération n'est plus une vente, c'est un échange, le propriétaire donne les pailles et fumiers de l'entrée en échange de ceux de la sortie. Ainsi, doublement contraire au droit commun, l'article 1778 doit recevoir une interprétation restrictive. Son texte vise uniquement les fermiers, il faut se garder de l'étendre aux autres baux. Il ne devrait par conséquent pas être appliqué au bail à mi-fruits, et c'est ce que la jurisprudence ancienne décidait. Mais l'article 13 de la loi du 10 juillet 1889 a décidé que l'article 1778 était applicable au colonat partiaire.

Une seconde conséquence de l'interprétation restrictive de cet article est, que les conventions particulières doivent être interprétées extensivement si elles tendent vers le droit commun, restrictivement si elles renforcent les obligations résultant de l'article 1778. Ces conventions sont extrêmement fréquentes (1).

Une troisième conséquence serait la restriction du mot paille aux tiges de froment ou de seigle séchées et qui peuvent être utilisées, soit pour la nourriture des bestiaux, soit pour la confection des litières. Mais la jurisprudence, guidée par l'intérêt de l'agriculture et par des raisons pratiques, ne l'entend pas ainsi. Elle

(1) Planiol, t. II, n° 1703.

estime que l'on doit entendre sous le nom de pailles, non seulement les tiges de froment ou de seigle, mais tout ce qui est susceptible de nourrir le bétail. Ainsi on y comprend les fourrages naturels ou artificiels (1).

Une quatrième conséquence est, que les pailles et engrais qui doivent être restitués, doivent provenir de la terre même qui a été louée. Le fermier n'est pas obligé de rendre de pailles ou engrais si, pour une raison quelconque, la terre cette année-là n'en a pas produits, et le propriétaire n'a pas le droit de lui imposer la vente de ceux qu'il pourrait avoir achetés. En outre, le fermier n'est pas tenu de restituer une quantité de pailles et engrais égale à celle qu'il a reçue ; il est seulement tenu de rendre les pailles et engrais de l'année. Il faut même décider qu'il peut en garder une partie pour les vendre, si tel est l'usage, ou si le reste suffit à la consommation de la ferme ; car l'article 1778 est écrit pour satisfaire aux besoins de la ferme, et il ne faut pas qu'il dépasse son but. D'ailleurs la jurisprudence est en ce sens ; un arrêt de la Cour de Caen du 12 novembre 1858 a décidé que le fermier pouvait utiliser une partie du colza récolté pour le chauffage de la ferme (2).

La prestation de l'article 1778 est due au propriétaire quel qu'il soit, et non à celui qui dans le contrat joue le

(1) Trib. paix Bourgneuf, *Rev. juris. paix*, 96.240 ; Duvergier, t. II, n° 225 ; Guillouard, t. II, n° 551 ; Wahl, t. I, n° 943. Spécialement sur le colza, Caen, 21 février 1846, *Rec. Caen*, 1849, n° 48 ; Caen, 12 novembre 1858, *Rec. Caen*, 1859, n° 117.

(2) *Rec. Caen*, 1859 p. 1117. — Voir également plus haut, p. 113.

rôle de bailleur. Ainsi l'immeuble peut avoir été aliéné, la prestation sera faite à l'acquéreur.

De nombreuses difficultés se présentent au cas où il y a non pas un, mais plusieurs acquéreurs. On doit décider que chacun d'eux a droit à une part de la prestation. Mais quelle règle doit-on suivre dans ce partage ? M. Wahl (1) pose le principe suivant :

« La solution nous paraît très simple : la répartition doit être faite, pour les pailles, en donnant à chaque acquéreur les pailles excrues sur la terre qui lui est échue. Il est peu sérieux d'objecter (Guillouard, II, n° 552) que cet acquéreur peut n'en avoir pas besoin et qu'au contraire les pailles peuvent être très utiles à l'acquéreur d'une autre parcelle, qui n'aura pas produit de pailles.

Quant aux engrais, la répartition doit être faite proportionnellement non pas à la contenance des terres, mais à leurs besoins ; car c'est aux besoins de la fumure des terres qu'a songé l'article 1778 en imposant la restitution des pailles et engrais ».

Cette solution nous paraît fort peu juridique, car elle ne repose sur aucun principe de droit et se trouve contraire aux intérêts de l'agriculture dans sa première partie. La solution vraiment juridique consisterait à partager cette prestation entre les acquéreurs proportionnellement à la valeur de la part qu'ils ont acquise. Mais il serait plus conforme aux intérêts de l'agriculture de se guider uniquement sur les besoins du sol. C'est cette solution que nous préférons.

(1) N° 946.

TROISIÈME PARTIE

RAPPORTS JURIDIQUES ENTRE LES PARTIES ET LES TIERS

Nous diviserons cette troisième partie en deux chapitres : dans le premier chapitre nous étudierons les rapports juridiques entre le *preneur* et les tiers ; dans le second les rapports juridiques du *bailleur* et des tiers.

CHAPITRE PREMIER

RAPPORTS JURIDIQUES ENTRE LE PRENEUR ET LES TIERS.

Le preneur se trouve en présence de différents tiers : il a tout d'abord affaire avec les voisins ; il a certains rapports avec le fermier qui l'a précédé ou avec celui qui lui succède ; enfin son droit peut se trouver en conflit avec un ayant cause du bailleur ; les trois catégories de rapports formeront l'objet de trois paragraphes :

§ 1^{er}. — Rapports du preneur avec les voisins.

§ 2. — Rapports avec le fermier sortant.

§ 3. — Rapports avec les ayants cause du bailleur.

§ 1^{er}. — Rapports du preneur avec les voisins.

En principe, le preneur ne doit avoir aucun rapport avec ses voisins : il tient tous ses droits du bailleur ; son droit est purement personnel, et n'est pas opposable aux tiers. La propriété et la possession continuent à appartenir au bailleur. Le preneur devait être désarmé. contre les tiers.

Cependant, les nécessités pratiques ont imposé certaines dérogations à ces principes. Sans doute, le locataire ne peut invoquer son droit de propriété contre le

voisin qui jouit abusivement de son droit. Sans doute on ne lui donnera ni l'action en revendication, ni l'action résultant du contrat de louage ; mais l'article 1382 est là pour le défendre ; il est interdit à toute personne de léser sans droit un tiers ; la sanction consiste en des dommages et intérêts. Aussi le tribunal civil de la Seine a-t-il décidé que « le locataire a le droit d'agir contre le propriétaire, possesseur ou détenteur d'un immeuble voisin, qui dirige une industrie bruyante comme une forge ou certaines fabriques, dans cet immeuble » (1).

M. Wahl (2) a vivement combattu cette jurisprudence, cependant très fermement établie (3) et approuvée en matière de bail à ferme par la Cour de cassation elle-même (4). « On ne peut objecter, dit-il, que toute personne à laquelle un dommage a été causé peut en demander la réparation ; la théorie du trouble de droit est une exception à cette solution. »

Est-il vrai que le trouble de droit soit soustrait à l'article 1382. Rappelons les termes de cet article.

« Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

(1) Trib. civ. Seine, 28 février 1890, *Droit*, 29 mars 1890 ; Guilouard, t. I, nos 173 et 174.

(2) Wahl, *Louage*, n° 604.

(3) Trib. civ. Marseille, 23 février 1892, *Rec. Aix*, 1892.2.130 ; Trib. civ. Lyon, 8 mai 1891, *Monit. jud. Lyon*, 25 mai 1891.

(4) Il s'agissait de dégâts causés par des lapins de garenne sur une propriété voisine, on a accordé au fermier une action en dommages-intérêts (Cass. req., 12 mai 1886, D. 87.1.323).

Le trouble de droit doit-il être considéré comme un fait de l'homme ? Là est toute la question. Or, qu'est-ce au juste que le fait de l'homme ? C'est un acte accompli par une personne vivante contrairement à son droit. Le trouble est certainement accompli par hypothèse bien contrairement au droit du voisin ; il rentre donc dans la définition générale du fait de l'homme.

Et d'ailleurs s'agit-il vraiment d'un trouble de droit ? Le voisin a abusé de son droit sur son propre fonds ; il est sorti des limites étroites dans lesquelles son pouvoir de propriétaire est enfermé, et rien ne prouve qu'il prétende être resté dans ces limites. Il a agi sans droit et sans croire avoir le droit d'agir ainsi. Le trouble qu'il apporte à la jouissance du fermier est donc « de fait » et non « de droit ». La jurisprudence a eu raison d'accorder à ce dernier en vertu de l'article 1382 une action contre le voisin.

Elle a d'ailleurs posé elle-même les limites d'application de cette théorie : lorsque la jouissance du locataire est entravée par l'exercice du droit de propriété du voisin, il ne suffit pas que cette gêne ait causé un préjudice au locataire, il faut encore qu'elle constitue un abus de droit, qu'elle dépasse les pouvoirs véritables du propriétaire. Ainsi en a décidé la Cour de cassation dans un arrêt du 12 juillet 1892 (1) dont nous croyons devoir reproduire ici les principaux attendus :

(1) S. 1896. 4. 510.

« Attendu qu'il est constaté par l'arrêt attaqué, que le barrage établi par Simon, sur le déversoir régulateur qui amène les eaux de l'Huveaume à son usine, a pour effet de faire affluer les eaux en amont jusque sous le moulin exploité par Mallard et d'en entraver le fonctionnement ; que la hauteur de ce barrage retient les eaux au-dessus du niveau maximum, déterminé par les deux repères, qui avaient été placés entre les deux usines et dont l'un a été enlevé par Simon à l'insu de Mallard ; qu'il résulte de ces constatations, et qu'il est à bon droit déclaré par l'arrêt, que ce barrage a été élevé par Simon en contravention des conventions ou règlements attestés par les repères ; que Mallard était donc bien fondé à en demander la suppression, et à réclamer des dommages et intérêts à raison du préjudice par lui subi ;

« Attendu qu'il n'a fait ainsi qu'exercer, contre l'auteur du fait illicite et dommageable, dont il se plaint, une action personnelle, fondée sur l'article 1382, et qui existait à son profit indépendamment des rapports créés entre lui et Martial par le bail, que celui-ci lui avait consenti du moulin dont il s'agit ;

« Attendu qu'il importe peu, que le barrage dont Mallard réclamait la suppression, ait été établi avant qu'il fût devenu locataire de l'usine Martial, que le fait reproché par lui à Simon est, ainsi que l'a dit l'arrêt, un fait successif qui a pu donner, à un moment quelconque de sa durée, naissance à l'action de celui qui en

souffre contre celui qui l'a commis, et non un vice caché de la chose louée à raison duquel le premier n'aurait qu'une action en garantie contre le bailleur ;

« D'où il suit qu'en décidant que Mallard pouvait agir directement contre Simon, l'arrêt attaqué qui a répondu par des motifs explicites à toutes les exceptions invoquées par ce dernier, n'a pas violé les articles visés par le pourvoi » etc. Cet arrêt pose très nettement le principe que l'action directe contre le voisin n'est donnée que si ce dernier est en faute, si par exemple il a violé des règlements administratifs ou des conventions passées avec le propriétaire. Cette règle n'est d'ailleurs qu'une application stricte de l'article 1382.

Dans la fixation de l'indemnité à allouer au fermier, c'est encore le droit commun qu'il faut appliquer. Cette indemnité a pour but de réparer intégralement les dommages causés par la faute du voisin. Guillouard (1) y distingue deux éléments :

a) La moins-value du loyer ;

b) Les pertes subies par le preneur dans son industrie.

Il faut, à notre avis, adjoindre à cette liste un troisième élément : la perte subie soit par la personne du preneur, soit par les choses lui appartenant.

(1) Guillouard, *Du louage*, t. I, n° 175.

§ 2. — **Rapports avec le fermier sortant.**

Les rapports entre le fermier sortant et le fermier entrant s'établissent sur trois points :

- 1° Obligations relatives au logement des récoltes ;
- 2° Obligation de laisser les pailles et engrais ;
- 3° Action en indemnité pour abus de jouissance.

En outre certains usages locaux créent entre les fermiers entrant, et sortant, des rapports de droit que nous étudierons dans un appendice.

I. — *Obligations relatives au logement des récoltes.*

L'article 1777 dispose :

« Le fermier sortant, doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

« Dans l'un et l'autre cas on doit se conformer à l'usage des lieux (1). »

Cet article a été introduit dans l'intérêt de l'agriculture sur la demande d'un tribunal d'appel (2). Il est en effet fortement contraire au droit commun : en prin-

(1) L'article 3 de la loi du 18 juillet 1889 a étendu cet article au colonat partiaire.

(2) Fenet, t. III, p. 436.

cipe, un contractant n'est tenu qu'à l'égard de son co-contractant et ne doit rien aux tiers ; ici, au contraire, l'article 1777 établit entre deux fermiers successifs un rapport d'obligation.

Contraire au droit commun, cet article 1777 devra s'interpréter restrictivement. En effet, la jurisprudence et la pratique ont une tendance à supprimer les rapports entre les fermiers successifs, rapports qui pourraient faire naître des procès nombreux. Ainsi on décrète que « si l'époque exacte du départ du fermier sortant n'est pas fixée par le bail, notamment si le bail est fait jusqu'à l'époque où la récolte des terres est terminée, le fermier sortant pourra rester en possession de la maison d'habitation jusqu'à la récolte de toutes les terres » (1).

Une seconde restriction à cette obligation dérive de l'obligation où est le fermier entrant de bien gérer la propriété qui lui est confiée. Il doit donc loger ses propres récoltes avant de loger celles du fermier sortant.

Enfin, cette obligation de loger n'est relative qu'aux récoltes faites sur le domaine, et ne peut s'étendre aux autres récoltes, que le fermier sortant peut avoir faites sur d'autres domaines. Elle ne dure pas non plus éternellement, et est limitée à la durée strictement nécessaire pour que le fermier sortant puisse se procurer de nouveaux logements.

(1) Wahl, *Du louage*, t. I, n° 1048.

II. — *Obligation de laisser les pailles et les engrais.*

L'article 1778 oblige, nous l'avons vu, le fermier sortant à laisser les pailles et engrais, au propriétaire qui les lui a donnés à son entrée. Le propriétaire aura donc une action contre lui. Mais le fermier sortant sera-t-il obligé à l'égard de son successeur ?

M. Planiol (1) paraît le dire. Son opinion cependant est contestable. L'article 1778, dérogatoire au droit commun, et par conséquent, soumis à une interprétation restrictive, ne parle que du propriétaire. Peut-on cependant lui donner ici une interprétation extensive ?

Un premier point n'est pas douteux. Si le bailleur a, dans le contrat, promis au fermier entrant les pailles et engrais, l'article 1166 permettra à ce dernier d'agir obliquement contre le fermier sortant.

Mais nous ne croyons pas devoir aller plus loin. Essayer d'accorder ici une action directe, serait aller contre les principes.

III. — *Action en indemnité pour abus de jouissance.*

On suppose que le fermier sortant a joui abusivement du domaine ; il en résulte un appauvrissement de la terre, ou mieux encore, des dégâts matériels dans la propriété (clôtures brisées, murs éventrés, toits démolis, étables rendues inhabitables, etc...) (2).

(1) Planiol, *Droit civil*, t. II, n° 1703.

(2) Par exemple encore si à la fin du bail le fermier n'a pas res-

L'article 1720 accorde au fermier entrant une action contre le bailleur ; et le bailleur lui-même aura une action contre l'ancien fermier. Mais y a-t-il entre le fermier entrant et le fermier sortant une action directe ?

MM. Huc (1) et Wahl (2) n'hésitent pas à refuser cette action, ce dernier en ces termes :

« Le preneur entrant ne peut demander au preneur sortant la réparation de dégradations commises par ce dernier ; la loi ne lui accorde d'action en effet que contre le bailleur ; d'autre part, le preneur sortant n'a, en dégradant l'immeuble, contrevenu qu'au contrat qui le liait au bailleur et n'a en conséquence commis de faute, que vis-à-vis de ce dernier.

Cependant, comme créancier du bailleur, le preneur entrant peut exercer contre le preneur sortant l'action oblique de l'article 1166 du Code civil. » L'article 1720 n'accorde, en effet, d'action que contre le bailleur. Mais il n'est pas vrai que l'article 1382 soit ici inapplicable, car le fermier sortant, tant qu'il était en jouissance, causait un préjudice au domaine, c'est-à-dire à tous ceux qui devaient en jouir après lui. Si le fermier entrant, ignorant l'appauvrissement causé par les abus de jouissance, a loué le domaine à un prix supérieur à sa valeur réelle, égal par exemple au prix de l'ancien bail, il est bien certain que tout le préjudice sera pour lui.

pecté les règles de l'assolement triennal conformes aux usages locaux, Amiens, 2 mars 1906, S. 1906.2.146.

(1) Huc, t. X, n° 304.

(2) Wahl, t. I, n° 1050.

Le bailleur n'en supportera immédiatement aucune conséquence ; le préjudice réel qu'il aura subi sera bien inférieur à la diminution de valeur de l'immeuble, l'indemnité qu'il recevra étant proportionnelle au préjudice qu'il subit sera, elle aussi, diminuée. Le fermier sortant empochera indûment cette différence si l'on refuse de l'accorder au fermier entrant.

Aussi la jurisprudence en a-t-elle décidé autrement. Un arrêt déjà ancien de la Cour de Grenoble (1) a jugé :

« Considérant que si Richard et consorts, fermiers de l'octroi de la ville de Vienne, pendant l'année 1848, auraient pu régulièrement former la demande contre la ville de Vienne, pour inexécution de certaines clauses du bail, sauf à elle à appeler en garantie, si elle l'eût jugé convenable à ses intérêts, les sieurs Sylve et consorts, fermiers sortants, néanmoins, s'agissant dans la cause d'une action en réparation de préjudice, que Richard et consorts prétendent leur avoir été causé, par le fait personnel de Sylve et consorts, leurs prédécesseurs immédiats dans la ferme de l'octroi de la ville de Vienne, les demandeurs ont pu valablement assigner ces derniers, en vertu des principes généraux du droit et de l'article 1382 du Code civil, sans être tenus de mettre en cause la ville de Vienne. »

Cet arrêt a posé un principe qui est susceptible de

(1) 26 mai 1889, S. 90.2.375.

trouver en matière de bail à ferme de nombreuses applications.

N. B. — Une question peut être soulevée qui intéresse les rapports du fermier entrant et du fermier sortant. Supposons que le fermier occupe par ses récoltes une partie des bâtiments du domaine. Un incendie survient qui brûle tous les bâtiments. Cet incendie est venu des granges et a probablement eu pour cause la fermentation du fourrage ; mais on ne peut déterminer s'il a pris naissance dans les lieux occupés par le fermier entrant ou dans ceux occupés par le fermier sortant.

Appliquera-t-on, pour régler l'indemnité, l'art. 1734 ? ou se référera-t-on purement et simplement au droit commun ? L'article 1734, quoi qu'en aient dit certains auteurs (2), est contraire au droit commun, il ne doit pas être appliqué à notre hypothèse.

L'article 1382 doit seul intervenir. On recherchera donc plus avant si le fermier en faute ne peut être déterminé et s'il y a faute commune présumée, on les rendra solidairement responsables. Cette solution, pour être très dure, est seule conforme aux principes.

APPENDICE: — *Rapports de droit établis entre les fermiers entrants et sortants par des usages locaux.*

Les usages locaux dont le Code civil parle en maints endroits, surtout dans la matière du louage, ont à peu près la force obligatoire des conventions : leur effica-

cité s'arrête devant les prohibitions formelles de la loi ; mais, dans l'intervalle assez vaste que laissent entre elles ces prohibitions, ils trouvent un large champ d'application.

Aussi comprend-on qu'ils aient pu créer entre le fermier sortant et le fermier entrant des rapports de droit que ni la loi ni la convention n'avaient établis.

Ces usages locaux sont pour la plupart des résidus d'anciennes coutumes. Mais il ne suffirait pas pour les connaître de consulter les textes de l'ancien droit ; car toujours vivants, les usages se sont depuis lors modifiés. En 1844, le ministre de l'intérieur, Duchâtel, pensa faire œuvre utile, en ordonnant une codification de ces usages par une ordonnance du 26 juillet. Dans chaque canton, une commission présidée par le juge de paix fut constituée, et une rédaction des usages fut arrêtée.

Les usages de l'arrondissement de Laon sont particulièrement précieux en notre matière, car ils contiennent nombre de dispositions particulières relatives aux rapports des fermiers entrants et sortants. Ils fixent tout d'abord d'une manière spéciale la date de la délivrance dans l'hypothèse où la culture pratique l'assolement, et ensuite règlent avec beaucoup de précision l'obligation de délivrer les pailles et fumiers du fermier entrant.

Lorsque les terrains d'exploitation sont cultivés par voie d'assolement triennal, le fermier entrant commence à prendre possession de la sole en jachères le

11 novembre de l'année qui précède l'expiration du bail. Ainsi il pourra préparer sa terre, l'aménager en vue des récoltes prochaines. Pour plus de commodité, on lui permet même d'occuper une partie des bâtiments de la ferme à partir du 11 novembre. Cependant, sur ce dernier point, les usages tendent à se modifier. Les fermiers sortants, gênés par cette coutume, étaient six mois avant la fin de leur bail (1) pour le tiers dépossédés du domaine qu'ils avaient loué et dont ils devaient encore payer le fermage. Ils conservaient seulement les deux dernières soles (mais ce jusqu'au 11 novembre suivant l'expiration du bail) et le droit de faire champier (paître) leurs troupeaux dans les terres déjà délivrées, à la charge de laisser à la terre tous les engrais en provenant. Le nouvel usage consiste à reculer l'entrée en jouissance du nouveau fermier au 1^{er} janvier qui précède la fin du bail et à fixer la sortie de l'ancien, au 24 juin qui suit l'expiration de ce bail. Mais cette modification ne s'applique qu'à la remise des bâtiments ; la sole continue à être délivrée dès le 11 novembre.

Une autre clause des usages locaux de Laon a trait à la question des pailles et fumiers et constitue un commentaire très précis de l'article 1778 : Si le bail est muet, on applique l'article 1778 à la lettre. Mais souvent le bail porte que le fermier sortant rendra les pailles et fumiers conformément aux usages. On présume

(1) Les baux expirent au 23 avril environ.

alors qu'il les a reçus à l'entrée ; cette présomption devrait avoir pour effet de l'obliger à rendre à la sortie toutes ses pailles et fumiers, si l'on interprétait strictement l'article 1778. Mais cette interprétation stricte est, nous l'avons vu, rejetée par la jurisprudence, qui permet au fermier sortant d'employer une partie des pailles et engrais, ou même d'en vendre si telle est la pratique courante du domaine. Les usages de Laon vont plus loin. Autrefois le fermier sortant devait convertir en fumier toutes les pailles de l'année et laisser les engrais à son successeur, mais ce mode de procéder avait des inconvénients : d'abord le fermier entrant a besoin de pailles en nature ; ensuite, une consommation trop précipitée ne produit que du fumier de mauvaise qualité. Aussi est-il généralement admis maintenant que le fermier sortant doit un tiers des pailles en nature, qu'il doit convertir un autre tiers en fumier qui appartient à la terre et que le dernier tiers lui est réservé.

§ 3. — Rapports avec les ayants cause du bailleur.

Le droit du fermier est opposable aux ayants cause universels ou à titre universel du bailleur sans qu'aucune difficulté puisse naître à ce sujet.

Mais en outre, l'article 1743 décide : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat du bail. »

Cette disposition a été reproduite avec quelques modifications par l'article 7 de la loi du 18 juillet 1889 sur le bail à colonat partiaire. C'est elle qui a donné naissance à une controverse célèbre. On a soutenu (1) que le droit du fermier ainsi opposable à l'acheteur du fonds était un droit réel. Cette opinion à laquelle se sont attachés le grand nom et la grande autorité de Troplong, a été un instant adoptée par la jurisprudence et la doctrine ; mais la Cour de cassation a tranché la question en sens inverse dans son arrêt fameux du 6 mars 1861 (2) rendu sous la présidence même de Troplong.

Jusqu'à ces derniers temps, la question était restée en l'état, l'opinion ancienne n'avait pas été reprise. Certains jugements, cependant, avaient continué à la reproduire. C'était par exemple le 23 novembre 1885 (3) et le 2 juin 1901 (4), deux jugements du tribunal de la Seine. Le tribunal de paix de Sens (5) s'y ralliait le 21 septembre 1899.

Enfin, en 1893, M. Yseux soutenait, dans un article de la *Revue critique*, l'opinion rejetée par la juridiction de la Cour suprême. Les arguments qu'il invoque sont en partie nouveaux.

Aussi croyons-nous devoir citer ceux qui sont tirés

(1) Troplong, t. I, n° 60 ; t. II, n° 473.

(2) D. 61.1.417.

(3) D. *Rép.*, *Supp.*, V° *Louage*, n° 282.

(4) D. 1902.2.379.

(5) *La Loi*, 2 novembre 1899.

non pas des textes du Code, mais des lois sur la transcription (1).

« Malgré toutes les détractions dont elle a été l'objet, il est cependant permis d'affirmer, que cette thèse n'a pas été sans exercer une salubre influence sur la législation qui fut établie dans la suite, car la loi hypothécaire belge de 1851 et la loi française sur la transcription de 1855 se sont fort probablement inspirées des considérations qu'il (Troplong) avait émises lorsqu'au milieu de dispositions destinées à régler la publicité de droits réels, elles décidèrent que les baux d'une certaine durée et ceux contenant quittance de plus de trois ans de loyers (art. 1^{er} de la loi belge) devraient être transcrits pour pouvoir être opposés aux tiers (2). Ces dispositions améliorèrent, au point de vue pratique, les institutions existantes, car, d'après les principes du Code civil, le bail ayant date certaine ou résultant d'un acte authentique, pouvait être opposé aux tiers, sans qu'il fût nécessaire qu'il eût été au préalable rendu public par n'importe quel acte de transcription.

Si théoriquement cependant ces lois n'ont pas fait changer la question d'aspect, et n'ont apporté aucun

(1) *Revue critique*, 1893, p. 103.

(2) M. Yseux était avocat à Anvers, c'est pourquoi il ne cite pas la loi française dont l'article 2 dit : « Seront également transcrits... 4° les baux d'une durée de plus de 18 années ; 5° tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus. »

argument nouveau en faveur de l'une ou de l'autre thèse (puisque dans les rapports qui furent rédigés lors de la discussion de ces lois, on continua à considérer le droit du preneur comme un droit personnel), il n'en est pas moins vrai qu'elles ont montré, d'une façon plus évidente que par le passé, les inconséquences de ce qui existait dans les applications des principes adoptés, et que les contradictions dont elles font preuve sont, en quelque sorte, un hommage, rendu à la mémoire de celui qui s'était permis de trouver qu'en donnant au droit du preneur le caractère d'un droit de créance, on était illogique. »

Cet illogisme n'existe pas à notre avis. L'argument tiré de la loi de 1855 nous paraît, en effet, le seul bon de tous ceux, si nombreux, qu'on a invoqués à l'appui de la réalité du droit du fermier. Parmi les actes soumis à la transcription, ce serait le seul relatif à un droit personnel. Tous les autres, quels qu'ils soient, ont trait à des droits réels. Qu'on n'oppose pas que la cession ou la quittance de loyers de plus de trois ans est uniquement relative à un droit personnel. Ce serait une erreur, car toute quittance ou cession de loyer est relative au privilège du bailleur en même temps qu'à ses rapports personnels avec le preneur.

Cette considération peut être confirmée par un argument de texte : l'article 3 de la loi de 1855 emploie, en désignant les droits énumérés dans les articles 1 et 2, l'expression « droits sur l'immeuble ». Peut-on dire plus nettement que ce sont des droits réels ?

On opposerait en vain les travaux préparatoires, car ils ne valent rien contre la lettre de la loi ; ils expriment des opinions individuelles de législateurs ; ils ne révèlent pas le sens profond des textes, qu'une étude serrée peut seule dégager.

Nous sommes donc amenés à cette conclusion que les baux de plus de 18 ans font naître au profit du fermier un droit réel sur la chose.

CHAPITRE II

RAPPORTS JURIDIQUES ENTRE LE BAILLEUR ET LES TIERS.

Les droits du bailleur ne sont pas en principe opposables aux tiers. Le propriétaire ne jouit d'aucune action contre une autre personne que le fermier qui a contracté avec lui.

Mais ce principe subit deux exceptions. Tout d'abord le droit du bailleur est garanti par un privilège institué par l'article 2102 alinéa 1 ; ce privilège garantit la créance du loyer et porte « sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ». Il entraîne comme conséquence un droit de rétention et une saisie-revendication. Ces garanties complexes ont un certain caractère de réalité, et quoiqu'elles n'entraînent pas, à proprement parler, de droit de suite, elles sont néanmoins opposables aux tiers en ce sens qu'elles confèrent un droit de préférence. Nous n'insisterons pas davantage sur ce point, car il est trop important pour que nous puissions le traiter ici. D'ailleurs si le privilège du bailleur a, en matière de bail à ferme, une importance particulière, il n'est pas spécial à ce mode de location, et par là il dépasse les cadres étroits de notre étude.

Au contraire, nous parlerons plus longuement de

l'action directe accordée au bailleur contre son locataire.

En théorie le contrat de cession de bail ou de sous-location est licite quand aucune clause du bail ne l'a interdit (art. 1717, C. civ.). Le contrat de cession substitue purement et simplement le cessionnaire au locataire ; tous les rapports de droit, existant entre le bailleur et le preneur, sont rompus et des rapports absolument identiques s'établissent entre le bailleur et le cessionnaire. Dans cette hypothèse, aucune difficulté sur l'existence d'une action directe entre le bailleur et le cessionnaire. C'est, au contraire, l'action oblique qui devient impossible, car les liens qui unissent le locataire au preneur ont disparu.

Mais dans le cas de sous-location, les choses ne vont pas de même. Le locataire subsiste, intermédiaire indispensable entre son locataire et le bailleur, qu'aucun rapport immédiat ne lie.

Cependant la jurisprudence, poussée par des nécessités pratiques, tend à accorder des actions directes, soit au sous-locataire contre le bailleur, soit au bailleur contre le sous-locataire.

En principe on admet que le sous-locataire ne tient pas de son titre de sous-locataire une action directe contre le bailleur. Mais on a utilisé l'article 1382 pour sanctionner directement, dans les cas extrêmes, les obligations du propriétaire. C'est ce qu'a décidé notamment un jugement du tribunal civil de Lyon du 31 mars

1896 (1). La doctrine, plus rétive cependant à accorder des actions directes, n'a pas hésité à ratifier cette application de l'article 1382 (2).

Mais, à l'inverse, le bailleur n'a-t-il pas contre le sous-locataire une action directe ? Ici les auteurs déclarent formellement qu'il n'y a pas d'action directe. Le contrat de sous-location est, par rapport au bailleur, *res inter alios acta*. Il ne peut en tirer aucun avantage, il ne peut l'alléguer même si l'acte a date certaine. Laurent, avec la rigueur ordinaire de ses déductions, affirme : « Nous avons posé en principe qu'il n'intervient aucun lien juridique entre le bailleur principal et le sous-preneur ; ce qui conduit à cette conséquence que le bailleur principal n'a pas d'action directe contre le sous-preneur et que celui-ci n'a pas d'action directe contre le bailleur. »

« Qui, est partie à un sous-bail ? dit-il encore plus loin : le sous-preneur et le sous-bailleur, donc le sous-bail n'a d'effet qu'entre le sous-locateur et le sous-locataire. Quant au bailleur principal, il n'est pas partie au contrat ; il est donc un tiers ; partant il n'y a aucun lien de droit entre lui et le sous-preneur. Comment donc auraient-ils action l'un contre l'autre (3) ? »

Mais la jurisprudence a cédé à des raisons pratiques ; pour simplifier les choses, pour accorder au bailleur une garantie supplémentaire, elle a créé une action di-

(1) *Le Droit*, 24 août 1896. — (Dégâts causés par le ramonage ordonné par le bailleur.)

(2) Wahl, t. I, n° 1143.

(3) Laurent, t. XXV, n° 200. — Cf. dans le même sens : Huc, t. X, n°s 283, 321, 349 ; Planiol, t. II, n° 1754.

recte (1). Elle a trouvé pour l'appuyer à une époque déjà ancienne de nombreux auteurs et non des moindres (2). Nous allons brièvement exposer les raisons invoquées à l'appui de cette doctrine.

1° Troplong proclame : « Le bailleur puise son droit en lui-même dans l'occupation des lieux par le sous-preneur. »

L'action directe dérive non d'un contrat, mais d'un fait. Troplong y voit la conséquence du caractère réel du louage. Ce n'est pas un rapport personnel résultant d'une convention. C'est un état de droit, naissant spontanément d'un état de fait.

Cette théorie aventureuse vaut ce que vaut la théorie de la réalité du louage. Rejeté par la doctrine et par la jurisprudence, cet argument n'a été reproduit depuis Troplong que pour être critiqué.

2° Le bailleur, dit-on aussi, a été représenté par le locataire principal qui, dans les différentes stipulations qu'il a faites, n'a pas seulement agi pour son propre compte. Présomption inventée pour les besoins de la cause ! Allégation sans fondement ! Il ne faut attacher aucune importance à ce mandat hypothétique que les faits démentent le plus souvent.

3° On invoque aussi l'article 1302, qui oblige le débi-

(1) Cass., 24 janvier 1853, S. 53.1.321 ; Cass., 2 juillet 1873, S. 73.1.1412 ; Cass., 31 juillet 1878, S. 81.1.77 ; Cass., 8 novembre 1882, S. 84.1.383 ; Cass., 13 janvier 1892, S. 92.1.89.

(2) Aubry et Rau, t. IV, § 368, n° 20 ; Duvergier, t. I, p. 362 ; Mourlon, t. III, p. 316 ; Troplong, t. I, n° 128 ; Guillouard, t. I, n° 329 ; Demolombe, t. XXV, n° 148.

teur d'une chose à en prendre soin. Il y a là, dit-on, une sorte de quasi-contrat qui trouve encore son application en notre matière. Mais, ce n'est pas de l'article 1302, d'un quasi-contrat, que dérive l'obligation de soigner la chose due ; c'est bel et bien d'un contrat, et on ne saurait l'étendre à d'autres matières.

4° Enfin l'article 2102, al. 1^{er}, accorde au bailleur un privilège sur les meubles du sous-locataire. C'est donc qu'un rapport de droit existe entre eux. Qu'un rapport de droit existe entre bailleur et sous-locataire, cela ne saurait être nié ! Mais quelle espèce de rapport, cela est plus difficile à déterminer. Ce rapport résulte d'un état de fait et n'entraîne aucune obligation, les meubles du sous-locataire sont le gage du bailleur, mais cela ne veut pas dire que le sous-locataire soit obligé personnellement envers le bailleur.

5° Enfin l'article 1753, que la jurisprudence allègue le plus souvent, est spécial au bail à loyer.

Nous estimons donc qu'entre le sous-locataire d'un bien rural et le bailleur principal il n'y a aucun rapport d'obligation.

Vu :

Le Président de la thèse,
R. PIÉDELIEVRE.

Vu :

Le Doyen,
P. CAUWÈS.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
Pour le Vice-Recteur, l'Inspecteur de l'Académie.
FONTAINE

BIBLIOGRAPHIE

- Agnel et Carré.** — Code manuel des propriétaires et locataires.
Aubry et Rau. — Cours de droit civil français.
Aulnis de Bourouil (d'). — Rapports entre propriétaires et exploitants du sol. *Revue d'économie politique*, 1891.
Baudry-Lacantinerie et Wahl. — Traité du louage.
Belleville. — De l'indemnité de plus-value. Rapport à la Société d'agriculture, 1890.
Bonduel. — Rapport sur l'indemnité de plus-value à la Société des agriculteurs du Nord, 1889.
Bourguin Maurice. — De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. *Revue politique et parlementaire*, 1900.
Deloffre. — De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Thèse Paris, 1899.
D'Hooge. — Code manuel des biens ruraux.
Demolombe. — Cours de droit civil.
Escorbiac. — Le bail à ferme et l'indemnité de plus-value. *Lois nouvelles*, 1889.
Godchot. — Contribution à l'étude des améliorations désirables à la condition juridique du fermier sortant. Thèse Paris, 1902.
Gouraincourt. — Traité des baux à ferme.
Guillouard. — Traité du louage.
Huc. — Commentaire du Code civil.
Laurent. — Principes de droit civil.
Marcadé. — De l'article 1769 et suivants.
Parmentier. — La législation anglaise sur l'indemnité de plus-value au fermier sortant (*Journ. des Economistes*, mars 1890).
Pascaud. — De l'indemnité de plus-value au fermier sortant. *Académie des sciences morales et politiques*, 1890.
Penan. — Du droit de chasse. Thèse Paris, 1902.
Planiol. — Traité élémentaire de droit civil.
Pothier. — Œuvres annotées par Bugnet, 1847.
Watrin. — Code rural et droit usuel, 1910, 3^e édit.

- Zolla.** — Questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui
Carpentier. — *Année judiciaire.*
Bulletin de la Société nationale d'agriculture.
Bulletin de la Société des agriculteurs de France.
Dalloz. — *Répertoire.*
Documents parlementaires.
Fuzier-Hermann. — *Répertoire.*
Pandectes françaises. Répertoire.
-

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1
Origine et importance du bail à ferme.	2
Ses caractères spécifiques	3
Esprit et plan de cette étude	7

PREMIÈRE PARTIE

Des obligations du bailleur	9
--	----------

Division.	9
-------------------	---

SECTION I^{re}. — Obligation de la délivrance.	11
---	-----------

CHAPITRE PREMIER. — <i>Etat dans lequel la chose doit être délivrée.</i>	11
--	----

Obligation de délivrer.	11
---------------------------------	----

Questions de contenance.	14
----------------------------------	----

CHAPITRE II. — <i>Délivrance des accessoires</i>	17
--	----

Le droit de chasse est-il un accessoire ?	18
---	----

CHAPITRE III. — <i>Epoque de la délivrance. Sanction.</i>	25
---	----

SECTION II. — Obligation d'entretenir la chose. Réparations.	28
---	-----------

CHAPITRE UNIQUE. — <i>Réparations incombant au bailleur</i>	29
---	----

Quelles réparations incombent au bailleur ?	29
---	----

Réparations urgentes. Du délai de 40 jours, accordé au propriétaire pour les exécuter. Est-ce un délai absolu ?	31
---	----

Clauses modifiant l'obligation légale	34
---	----

Sanction de l'obligation de réparer	36
---	----

SECTION III. — Obligation de faire jouir paisiblement le fermier pendant la durée du bail.	37
Division.	37
CHAPITRE PREMIER. — <i>Garantie des vices</i>	38
CHAPITRE II. — <i>Garantie des troubles</i>	41
a) Troubles produits par cas fortuits	41
b) Troubles émanant du bailleur	43
c) Troubles provenant des tiers : Trouble de fait, trouble de droit.	44
d) Troubles provenant de l'administration ou du prince	47
CHAPITRE III. — <i>Garantie de la perte des récoltes</i>	49
Justification de cette garantie	49
Conditions de la garantie.	51
a) Du cas fortuit	52
b) De l'époque de la perte des récoltes	52
c) Etendue que doit avoir la perte.	53
d) De la compensation des diverses récoltes	55
e) Nécessité que la cause du dommage n'ait pas été connue du fermier lors de la conclusion du bail.	59
APPENDICE I. — De la clause mettant les cas fortuits à la charge de preneur.	59
APPENDICE II. — Des baux dans lesquels il ne peut être dû d'indemnité pour perte de récoltes	60
SECTION IV. — Obligation du bailleur de rembourser les dépenses faites par le preneur sur la chose.	61
Des impenses nécessaires	62
Des impenses voluptuaires.	63
Des impenses utiles.	64
CHAPITRE PREMIER. — <i>Améliorations susceptibles d'enlèvement</i>	66
<i>Constructions et plantations</i>	66
A. — Constructions et plantations autorisées par le bail.	66
B. — Constructions et plantations passées sous silence par le bail	67
1 ^o Situation des parties pendant le bail.	68

TABLE DES MATIÈRES

181

a) Systèmes admettant l'accession	68
b) Systèmes rejetant l'accession	70
2° Droits du bailleur et du preneur sur les construc- tions et plantations à la fin du bail.	71
a) Systèmes admettant l'application de l'article 555.	71
b) Systèmes rejetant l'application de l'article 555	74

CHAPITRE II. — *Améliorations non susceptibles d'enlèvement.*

<i>Exposé de la question</i>	77
Doctrine	77
Jurisprudence.	80
Critique du principe de l'indemnité de plus-value	81
Etude des législations étrangères.	89
Belgique	89
Angleterre	90
Portugal	94
Suisse	94
Espagne et Allemagne.	95

L'indemnité de plus-value en France devant les Cham- bres et les Sociétés d'agriculture	95
--	----

CONCLUSION	102
----------------------	-----

DEUXIÈME PARTIE

Des obligations du preneur	105
--------------------------------------	-----

Division	105
--------------------	-----

CHAPITRE PREMIER. — <i>Obligation de garnir l'immeuble loué</i>	107
---	-----

Motifs, étendue et sanction de cette obligation.	107
--	-----

CHAPITRE II. — <i>Obligation du fermier de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination men- tionnée par le bail.</i>	112
---	-----

a) Le fermier doit façonner les terres en saison convenable	113
b) Le fermier ne doit ni fatiguer les terres, ni les user par une culture trop épuisante.	114
c) Le fermier doit, en bon père de famille, exécuter les réparations locatives.	116

d) Le fermier doit user de la chose suivant sa destination.	119
Sanction de l'obligation de jouir en bon père de famille et des obligations qui s'y rattachent	120
CHAPITRE III. — <i>Obligation d'engranger dans les biens loués.</i>	123
CHAPITRE IV. — <i>Obligation d'avertir le propriétaire des usurpations qui seraient commises.</i>	125
CHAPITRE V. — <i>Obligation de payer le prix.</i>	127
α) En quoi doit consister le prix	127
β) Lieu du paiement.	130
γ) Epoque du paiement.	131
δ) Des paiements faits par anticipation	133
ε) Preuve du paiement	136
Sanction de l'obligation de payer le prix	137
α) Droit du bailleur de demander la résiliation. . .	137
β) Garanties spéciales accordées au bailleur par la loi : Privilège. — Droit de revendication . . .	139
CHAPITRE VI. — <i>Obligation de conserver et de restituer la chose louée</i>	141
Etat dans lequel la chose doit être restituée. Du rôle de l'état des lieux.	141
Etendue et sanction de l'obligation. — L'incendie est-il un cas fortuit ?	144
CHAPITRE VII. — <i>Obligation de conserver et de restituer les pailles et engrais (art. 1778)</i>	148
Pourquoi cette disposition déroge au droit commun. — Conséquence : l'article 1778 doit s'interpréter restrictivement	149

TROISIÈME PARTIE

Rapports juridiques des parties et des tiers.	153
CHAPITRE PREMIER. — <i>Rapports juridiques entre le preneur et les tiers.</i>	154
1 ^o Rapports du preneur avec les voisins.	154
2 ^o Rapports avec le fermier sortant.	159

TABLE DES MATIÈRES	183
α) Obligations relatives au logement des récoltes .	159
β) Obligations de laisser des pailles et engrais. . .	161
γ) Action en indemnité pour abus de jouissance . .	161
APPENDICE. — Rapports de droit établis entre le fermier	
entrant et sortant par des usages locaux.	164
3° Rapports avec les ayants cause du bailleur	167
CHAPITRE II. — <i>Rapports juridiques entre le bailleur et les</i>	
<i>tiers.</i>	172
Rappel des effets du privilège du bailleur	172
Des actions directes entre bailleur et sous-locataire . .	173
BIBLIOGRAPHIE.	177

Imp. J. Thevenot Saint-Dizier (Haute-Marne).
